BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

Commission du Logement et de la Rénovation urbaine

VERGADERING VAN

DINSDAG 12 NOVEMBER 2013

RÉUNION DU

MARDI 12 NOVEMBRE 2013

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/

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/

INHOUD

MONDELINGE VRAAG 6

- van de heer Alain Maron 6

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

betreffende "de terugbetaling van de vermindering van de onroerende voorheffing voor personen ten laste aan de huurders van overheidswoningen".

INTERPELLATIES 11

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 11

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

betreffende "de oprichting van een agentschap voor studentenkoten".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Hutchinson, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Bertin Mampaka Mankamba.** 13

- van mevrouw Bianca Debaets 17

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

betreffende "de invoering van de verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars".

SOMMAIRE

QUESTION ORALE 6

- de M. Alain Maron 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 "le remboursement aux locataires de logements publics de la réduction du précompte immobilier pour personnes à charge".

INTERPELLATIONS 11

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 11

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

concernant "la création d'une agence dédiée aux kots étudiants".

Discussion – Orateurs : **M. Alain Hutchinson, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Bertin Mampaka Mankamba.** 3

- de Mme Bianca Debaets 17

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'instauration de l'assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires".

- van mevrouw Elke Van den Brandt	18	- de Mme Elke Van den Brandt	18
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		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,	
betreffende "de proefprojecten 'Housing First'".		concernant "les projets pilotes 'Housing First'".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Alain Hutchinson,	18	Interpellation jointe de M. Alain Hutchinson,	18
betreffende "het plan Housing First om de daklozen een woning te bieden".		concernant "le Plan 'Housing First' pour reloger les sans-abri".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Pierre Migisha,	18	Interpellation jointe de M. Pierre Migisha,	18
betreffende "het plan Housing First".		concernant "le Plan 'Housing First'".	
Samengevoegde bespreking – Sprekers: **mevrouw Anne Herscovici, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Alain Hutchinson.**	21	*Discussion conjointe – Orateurs :* **Mme Anne Herscovici, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Elke Van den Brandt, M. Alain Hutchinson.**	21
- van mevrouw Marion Lemesre	26	- de Mme Marion Lemesre	26
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		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,	
betreffende "de stijging van de huurlasten in de sociale woningen".		concernant "l'augmentation des charges locatives des logements sociaux".	
Bespreking – Sprekers: **de heer Olivier de Clippele, de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevrouw Marie Nagy, de heer Christos Doulkeridis,** staats-secretaris, **mevrouw Marion Lemesre.**	29	*Discussion – Orateurs :* **M. Olivier de Clippele, M. Bertin Mampaka Mankamba, Mme Marie Nagy, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, Mme **Marion Lemesre.**	29
- van de heer Mohamed Daïf	39	- de M. Mohamed Daïf	39
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre	

Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "het proefproject voor de huurtoelage".

- van mevrouw Julie de Groote 39

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 Gesùsite".

Bespreking – Sprekers: **de heer Mohamed Ouriaghli, mevrouw Anne Herscovici, de heer Vincent Lurquin,** voorzitter, **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Julie de Groote.** 41

QUESTIONS ORALES 55

- van mevrouw Carla Dejonghe 55

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

betreffende "de sociale verhuurkantoren".

- van de heer Mohamed Daïf 59

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

betreffende "de branddetectoren in de sociale huisvesting".

l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "le projet pilote d'allocation-loyer".

- de Mme Julie de Groote 39

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 du site Gesù".

Discussion – Orateurs : **M. Mohamed Ouriaghli, Mme Anne Herscovici, M. Vincent Lurquin,** président, **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Julie de Groote.** 41

MONDELINGE VRAGEN 55

- de Mme Carla Dejonghe 55

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 agences immobilières sociales".

- de M. Mohamed Daïf 59

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 détecteurs incendie dans le logement social".

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

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Maron.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de terugbetaling van de vermindering van de onroerende voorheffing voor personen ten laste aan de huurders van overheidswoningen".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- In maart 2010 heb ik u gevraagd op welke manier de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) de vermindering van de onroerende voorheffing voor kinderen of gehandicapte personen ten laste terugbetalen aan hun huurders.*

U hebt mij toen geantwoord dat de OVM's verplicht zijn die vermindering aan de federale overheid aan te vragen, maar dat het bedrag pas aan de huurders wordt terugbetaald na aftrek van de huurverminderingen die de OVM's zelf al toekennen op basis van het aantal kinderen ten laste.

Ik wil mijn vraag vandaag uitbreiden tot alle openbare woningen die gewesteteun ontvangen. De terugbetaling van de vermindering van de onroerende voorheffing voor personen ten laste is een wettelijke verplichting. De verhuurders van openbare en semi-openbare woningen moeten die verplichting naleven, zeker als zij gewesteteun hebben gekregen voor het bouwen of verhuren van de woningen.

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de M. Maron.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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

concernant "le remboursement aux locataires de logements publics de la réduction du précompte immobilier pour personnes à charge".

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

M. Alain Maron.- M. le secrétaire d'État, en mars 2010, je vous ai interrogé sur la manière dont les sociétés immobilières de service public (SISP) remboursent à leurs locataires la réduction de précompte immobilier à laquelle ils ont droit en raison du nombre d'enfants ou de personnes handicapées à charge dans leur ménage.

Vous m'avez expliqué à l'époque qu'en vertu de l'arrêté du 26 septembre 1996, les SISP ont l'obligation de demander cette réduction auprès de l'État fédéral, mais que le remboursement de cette réduction aux locataires ne s'opère qu'après déduction des réductions de loyer déjà octroyées par les SISP en raison du nombre d'enfants à charge.

Je voudrais aujourd'hui étendre cette question à l'ensemble des logements publics qui font ou ont fait l'objet d'aides régionales. La rétrocession au locataire de la réduction du précompte immobilier pour personne à charge dont bénéficie le bailleur est une obligation légale. Il convient que les bailleurs publics et parapublics respectent

Ik denk bijvoorbeeld aan de woningen die de gemeenten en OCMW's realiseren in het kader van de wijkcontracten of van de subsidies voor de renovatie van leegstaande woningen, de woningen die de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij (BGHM) produceert in het kader van het Huisvestingsplan en aan een lokale instantie heeft overgedragen, de woningen die citydev.brussels creëert en de woningen die het Woningfonds en de sociale vastgoedkantoren (SVK's) verhuren.

Ook in de privésector lijken de rechten en plichten van de verhuurders en huurders met betrekking tot de vermindering van de onroerende voorheffing onvoldoende gekend en nageleefd. Het gaat nochtans om een maatregel die de huurprijs vermindert.

Vragen de verschillende (semi)overheidsinstellingen die subsidies ontvangen in het kader van het gewestelijk huisvestingsbeleid de vermindering zelf aan? Verplicht citydev.brussels de kopers-verhuurders om die vermindering aan te vragen en aan de rechthebbende terug te betalen? Spoort de toezichthoudende overheid de instellingen daartoe aan?

Overweegt u om de terugbetaling van de vermindering van de onroerende voorheffing aan de huurders bij wet op te leggen, zoals u voor de OVM's hebt gedaan bij besluit van 26 september 1996?

Overweegt u om de Brusselaars beter te informeren over de vermindering van de onroerende voorheffing voor personen ten laste?

strictement cette obligation, a fortiori s'ils bénéficient ou ont bénéficié d'aides régionales pour produire ou louer des logements. Ces mécanismes concourent à réduire le coût du logement pour les locataires et s'inscrivent ainsi pleinement dans les objectifs régionaux en matière de politique du logement.

Les logements potentiellement concernés sont les logements produits par les communes et CPAS dans le cadre des contrats de quartier et des subsides pour la rénovation d'immeubles isolés ou à l'abandon, les logements produits par la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) dans le cadre du Plan logement et rétrocédés à une instance locale, les logements produits par citydev.brussels et mis en location par leurs acquéreurs dans le cadre de la réglementation sur le logement moyen, les logements mis en location par le Fonds du logement et les logements mis en location par les agences immobilières sociales (AIS).

Plus largement encore, même dans le secteur privé, les droits et devoirs des bailleurs et des locataires vis-à-vis de ce mécanisme de réduction du précompte immobilier pour personne à charge semble trop peu connu et respecté. Il est pourtant de nature à réduire le coût du loyer.

Je voudrais donc vous poser les questions suivantes. Les différentes instances publiques ou parapubliques subventionnées par la Région dans le cadre de sa politique du logement veillent-elles d'initiative à solliciter la réduction de précompte immobilier, ou, dans le cas de citydev.brussels, à contraindre les acquéreurs bailleurs à solliciter cette réduction et à la rembourser à l'ayant droit ? Y sont-elles incitées par leur instance de tutelle ?

Avez-vous étudié l'opportunité d'imposer par voie réglementaire à ces opérateurs de solliciter cette réduction de précompte immobilier et de la rétrocéder à leurs locataires ayant droit, à l'instar de l'obligation prescrite aux SISP par l'article 18 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996 ?

Avez-vous étudié l'opportunité de mieux informer les Bruxellois sur les droits et devoirs des bailleurs et des locataires en matière de réduction du précompte immobilier pour enfants à charge ou personnes handicapées ?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Sinds het begin van zijn activiteiten op het vlak van huursteun in de jaren zeventig, vraagt het Woningfonds bij zijn huurders systematisch informatie op over de gezinssamenstelling en vraagt het automatisch de vermindering van de onroerende voorheffing aan bij de FOD Financiën. Het bedrag wordt nadien op de rekening van de huurders gestort, eventueel na aftrek van eventuele opvorderbare schulden zoals huurachterstanden of lasten.*

De sociale verhuurkantoren (SVK's) verhuren vooral privéwoningen. De huurovereenkomst tussen de SVK's en hun huurders valt onder de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. De vermindering van de onroerende voorheffing wordt geregeld door artikel 257 van het Wetboek van de inkomensbelastingen van 1992, dat bepaalt dat de huurder de vermindering moet aanvragen. Deze gemeenschappelijke wettelijke sokkel geldt voor alle SVK's, maar zij kiezen niet allemaal voor dezelfde methode.

De administratieve procedure kan vrij zwaar zijn, met name voor kleinere SVK's. Daarom beperken heel wat SVK's er zich toe om de huurders over de vermindering te informeren. Slechts enkele SVK's dienen de aanvraag in de plaats van de huurders in.

Wanneer een SVK van de FOD Financiën de bevestiging krijgt dat de huurder recht heeft op de vermindering, kan het SVK ofwel het bedrag rechtstreeks aftrekken van de huurprijs die ze aan de eigenaar stort en het bedrag nadien in mindering brengen van de huurprijs die ze aan de huurder vraagt, ofwel het bedrag van de eigenaar terugvorderen en nadien aan de huurder storten.

De terugvordering van het bedrag aan de eigenaar kan heel wat voeten in de aarde hebben. Soms moet het SVK meerdere herinneringsbrieven sturen.

Als het SVK zelf eigenaar is van het gebouw dat het verhuurt, wordt het rechtstreeks op de hoogte

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Depuis le début de son activité d'aide locative dans les années 70, le Fonds du logement s'enquiert systématiquement de la composition de ses ménages locataires et introduit d'office les demandes de réduction du précompte immobilier auprès de l'administration fiscale, conformément à l'article 5 de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale du preneur et à l'article 257 du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 92).

Le montant des restitutions est aussitôt porté au compte des locataires concernés et leur est remboursé, le cas échéant après compensation avec d'éventuelles dettes exigibles (arriérés de loyer ou charges).

Les AIS mettent en location des logements qui sont avant tout privés. En conséquence, d'une part, la relation locative entre les AIS et leurs locataires est régie par la loi du bail de résidence principale et, d'autre part, les réductions de précompte immobilier sont précisées dans un cadre légal, l'article 257 du Code des impôts sur le revenu. Ce cadre légal prévoit notamment que c'est le locataire qui doit faire la demande de réduction du précompte immobilier. À partir de ce socle légal commun à toutes les AIS, les pratiques choisies par chacune des AIS vont varier.

Il faut encore noter que la procédure administrative visant à faire bénéficier le locataire d'une réduction du précompte immobilier peut représenter une charge de travail relativement lourde, en particulier pour les AIS qui sont constituées de petites équipes. Plusieurs AIS s'en tiennent à un rôle d'information et invitent les locataires concernés à entreprendre eux-mêmes, ou éventuellement avec l'aide d'un accompagnateur social, interne ou externe à l'AIS, les démarches auprès du SPF Finances, afin de solliciter la réduction à laquelle ils ont droit. Quelques AIS prennent ce travail à leur charge et introduisent les demandes à la place des locataires.

Lorsque l'AIS reçoit la preuve du SPF Finances qui atteste que le locataire a bien droit à une réduction, il y a deux manières de procéder. Soit

gesteld van de vermindering en brengt het bedrag rechtstreeks in mindering van de huurprijs.

Inzake de woningen die citydev.brussels heeft gebouwd, worden de huurders op de hoogte gebracht van de mogelijkheid tot vermindering van de onroerende voorheffing. Sinds citydev.brussels het beheer van de huurwoningen heeft overgedragen aan de SVK's, betaalt ze elk jaar de vermindering terug aan de SVK's, die ze op hun beurt terugstorten aan de huurders.

In geval van kopers-investeerders die hun woning verhuren, is citydev.brussels niet altijd op de hoogte van de gezinssamenstelling van de huurders. Ze heeft geen enkele mogelijkheid om te controleren of de bewoners voldoen aan de voorwaarden om een vermindering te krijgen. Conform het besluit is haar controlebevoegdheid beperkt.

Voor de woningen die eigendom zijn van de lokale overheden en gedeeltelijk gesubsidieerd worden, kunnen wij enkel controleren of de voorwaarden voor de toekenning van gewestelijke subsidies worden vervuld, namelijk of de woning aan een verminderd tarief wordt verhuurd aan een sociale doelgroep of aan gezinnen met een gemiddeld inkomen.

Voor de rest valt de relatie tussen de huurders en de gemeente of het OCMW onder het gemeen recht. Ik ben voorstander van samenwerking tussen de partijen zodat de huurprijs daalt, maar het lijkt me niet opportuun in deze aangelegenheid regelgevend op te treden aangezien er reeds een wettelijke regeling bestaat.

De OVM's en de plaatselijke besturen beschikken overigens niet over dezelfde informatie. De OVM's kennen de gezinssamenstelling van hun huurders, aangezien die informatie belangrijk is voor de berekening van de huurprijs. Dat geldt niet altijd voor de gemeenten en OCMW's, die een vaste huurprijs hanteren.

l'AIS déduit directement le montant du loyer qu'elle verse au propriétaire, après l'en avoir informé s'il n'était pas déjà au courant. Dans ce cas, elle répercute la diminution dans le loyer qu'elle demande au locataire. Soit l'AIS récupère d'abord auprès du propriétaire le montant de la réduction, puis elle le reverse au locataire.

La récupération du montant auprès du propriétaire peut être particulièrement laborieuse si l'AIS doit envoyer plusieurs courriers de rappel pour obtenir le versement du propriétaire. Lorsque l'AIS est elle-même propriétaire du logement mis en location, elle est directement au courant de la réduction du précompte immobilier qui est accordée et effectue dès lors la déduction dans le loyer du locataire

Pour ce qui a trait aux logements produits par citydev.brussels, la ministre Huytebroeck indique que les locataires sont informés de la possibilité de bénéficier de réductions du précompte immobilier. Depuis que citydev.brussels a cédé la gestion locative aux AIS, elle rembourse chaque année le dégrèvement aux AIS qui, elles-mêmes, se chargent de le restituer aux locataires.

Pour ce qui est des acquéreurs investisseurs qui louent leur bien, citydev.brussels n'a pas toujours connaissance des situations particulières des locataires. Elle n'a donc aucune capacité de vérifier si les conditions sont remplies par les occupants pour l'obtention des réductions. Son pouvoir de contrôle est limité, conformément à l'arrêté.

Pour ce qui concerne les logements qui sont partiellement subsidiés et qui sont en fait la propriété des pouvoirs locaux, il nous appartient de vérifier que les conditions qui président à l'octroi des subsides régionaux sont respectées, à savoir la mise en location du bien à un tarif réduit pour un public social ou assimilé, ou des ménages à revenus moyens.

Pour le reste, les relations entre les locataires et la commune ou le CPAS relèvent du droit commun. S'il serait en effet heureux que les parties collaborent afin de diminuer le coût du logement pour le locataire, il ne semble pas pour autant opportun d'intervenir réglementairement dans la matière, puisqu'un dispositif légal existe déjà.

Il importe de noter que les SISP et les pouvoirs locaux ne disposent pas des mêmes informations : les SISP ont une connaissance très précise de la composition de ménage de leurs locataires, puisque celle-ci est nécessaire pour le calcul du loyer. Ce n'est pas forcément le cas des communes et des CPAS, puisque le loyer est fixe et n'est pas censé fluctuer en fonction de la composition de ménage du locataire.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

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

De heer Alain Maron *(in het Frans).- De vermindering van de onroerende voorheffing geldt niet alleen voor kinderen ten laste, maar ook voor gehandicapte personen ten laste. Kennen de OVM's dergelijke verminderingen ook automatisch toe?*

M. Alain Maron.- Merci pour vos réponses précises à chacune des questions. J'ai toutefois une question complémentaire. Nous avons parlé des réductions de précompte pour enfants à charge, mais il y en a aussi pour les personnes handicapées. Est-ce que les SISP opèrent la réduction de précompte de la même manière, à savoir une réduction automatique du loyer par enfant à charge, pour les personnes handicapées ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vais vérifier cette information. Je vous la ferai parvenir plus tard.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Dank u. Het is misschien niet altijd makkelijk voor de SVK's of de gemeenten en OCMW's om na te gaan of de huurders de vermindering hebben aangevraagd, maar als verhuurder zijn zij hoe dan ook bij de procedure betrokken.*

Zij zouden op zijn minst kunnen nagaan of de huurders de nodige informatie hebben ontvangen. Het gebeurt bovendien niet vaak dat de verhuurders totaal geen idee hebben van de gezinssamenstelling van de huurders. De nieuwe regelgeving inzake stadsvernieuwing voorziet overigens ook voor de gemeente- en OCMW-eigendommen in variabele huurprijzen op basis van de gezinssamenstelling.

In Vlaanderen wordt de vermindering automatisch toegekend. In Brussel zullen de gezinnen die de vermindering het meest nodig hebben die waarschijnlijk het minst vaak aanvragen, omdat ze minder goed geïnformeerd zijn en minder goed zijn in administratieve rompslomp. Dat is onrechtvaardig.

M. Alain Maron.- Merci. Concernant la situation plus globale, j'entends bien la complexité pour les AIS ou les propriétaires publics - communes, CPAS - de vérifier que les locataires font les démarches pour obtenir la réduction de précompte à laquelle ils ont droit. Néanmoins, dans la mesure où ils sont bailleurs, ils sont aussi impliqués dans cette procédure, d'une manière ou d'une autre.

Sans doute y aurait-il moyen de vérifier que l'information est communiquée aux locataires. Il est rare que ces bailleurs n'aient aucune idée de la composition du ménage. La nouvelle réglementation sur la rénovation urbaine prévoit également une variabilité des loyers, pas aussi forte que pour les SISP, par rapport à la composition des ménages.

En Flandre, la réduction de précompte est automatique. Dès que l'on entre dans les conditions pour la "pro-mériter", elle est effectuée par l'administration. À Bruxelles, il est vraisemblable que ce sont les ménages les moins bien informés et les moins capables de remplir des documents administratifs qui font le moins la

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de oprichting van een agentschap voor studentenkoten".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- U beantwoordde al een reeks vragen van mevrouw Debaets over het beleid inzake studentenwoningen en werd door de pers geïnterviewd over het onderwerp.*

Op 4 juni 2013 zei u dat u met alle betrokken instanties overleg op het getouw had gezet, met de bedoeling het aanbod van studentenwoningen de komende vijf jaar uit te breiden. Ik hoop dat u binnenkort nog steeds minister bent, anders zal uw opvolger het werk moeten doen.

U zei dat alle partners samen een organisatie wilden oprichten die zich met studentenhuisvesting zou bezighouden, al bleef u nogal vaag over de precieze opdracht. Omdat het overleg nog aan de gang was, wilde u zich niet laten vastpinnen op de ene of de andere formule. U overliep een aantal mogelijkheden, gaande van een organisatie die enkel kwaliteitslabels zou verstrekken tot een organisatie die zelf studentenwoningen zou ontwikkelen en beheren.

démarche. Or, ce sont ceux qui en ont le plus besoin. C'est injuste.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "la création d'une agence dédiée aux kots étudiants".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Mon interpellation fait suite aux réponses que vous aviez données à ma collègue Mme Debaets au sujet des initiatives du gouvernement en matière de logements étudiants, ainsi qu'à vos déclarations dans la presse, le 23 août 2013, sur le même sujet. C'est une question qui touche plus de monde qu'on ne le pense.

Le 4 juin 2013, dans cette même commission, vous avez indiqué avoir initié des tables rondes entre toutes les parties impliquées dans le logement étudiant à Bruxelles, afin d'augmenter l'offre à l'horizon 2013-2018. Je vous souhaite d'être toujours ministre à ce moment. Si ce n'est pas le cas, votre successeur honorera sûrement cet objectif.

Vous nous aviez alors informés de la volonté des différents partenaires d'élaborer une structure dédiée uniquement au logement étudiant, tout en restant vague quant à sa véritable fonction. Le processus étant encore en cours, vous aviez préféré

De samenvattende nota van de onderhandelingen werd aan alle betrokken instanties bezorgd. U zei dat u hun reacties tegen juni verwachtte.

Op 23 augustus las ik echter in de krant dat de vergadering van 18 juni niet echt resultaten had opgeleverd.

U verwees ook behoedzaam naar de mogelijkheid om een agentschap op te richten naar het voorbeeld van Br(ik.

Het verwondert me niet dat u als lid van een partij als Ecolo samenwerking tussen de twee gemeenschappen nastreeft. Volgens mij is die samenwerking erg belangrijk want er zijn zowel Vlaamse, Franstalige als Brusselse partners actief op het gebied van studentenwoningen.

U verwijst naar een akkoord met de betrokken gemeenschappen, het Brussels Gewest, de universiteiten en hogescholen, studentenverenigingen en Br(ik. Kunt u concrete informatie geven over de opdracht van het agentschap dat u wilt oprichten? Hoe verliep de vergadering van 18 juni? Hoe reageerden de betrokken instanties?

Kunt u al iets zeggen over een eventueel samenwerkingsakkoord? Willen de betrokken instanties werkelijk zo'n akkoord bereiken?

Ik sta achter uw plannen. Ze kunnen de aanzet vormen tot de oprichting van een centraal loket op het gebied van huisvesting.

éviter de vous enfermer dans une formule précise et indiqué que vous restiez ouvert à différentes possibilités. Vous aviez évoqué tant une structure qui se limiterait à l'octroi de labels qu'une structure qui serait en mesure de développer et de gérer son propre parc de logements étudiants.

Toujours selon vos dires, la note de synthèse de ces tables rondes avait été remise à tous les participants par le facilitateur du logement étudiant du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Vous nous aviez annoncé attendre leurs réponses pour le mois de juin, en sachant que la réunion suivante était fixée au 18 juin.

Dans la presse du 23 août, j'ai cru comprendre que la réunion du 18 juin n'avait pas réellement apporté de réponses ou, à tout le moins, n'avait pas permis de dégager une option quant à la fonction réelle que prendrait l'agence dédiée aux kots étudiants que nous appelons tous de nos vœux depuis plusieurs années.

Dans le même article, vous avez évoqué une agence basée sur le modèle du Br(ik - Alles voor Stadstudenten. Vous êtes également resté très prudent à ce propos.

J'entends votre volonté de poursuivre votre travail dans un esprit bicommunautaire. Ce n'est pas étonnant dans le chef d'un membre d'Ecolo. Cette approche est fondamentale, étant donné le nombre de partenaires émanant des diverses entités fédérées, tant flamandes que francophones et bruxelloises.

Vous évoquez un protocole de coopération bicommunautaire entre les Communautés concernées et la Région, mais aussi avec les universités, les hautes écoles, les organisations d'étudiants, les associations et le Br(ik. Avez-vous des précisions à nous donner sur la fonction concrète de l'agence que vous envisagez de créer ? Comment s'est déroulée la réunion du 18 juin ? Les partenaires ont-ils pu vous donner des réponses au sujet des pistes évoquées lors de la table ronde ?

Avez-vous des informations à nous transmettre sur un éventuel protocole de coopération entre les instances susmentionnées ? Soutenez-vous la réelle volonté de ces dernières d'aboutir à un tel protocole ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Blijkbaar kiest u voor een agentschap naar het voorbeeld van Br(ik. Geeft u het idee van een sociaal vastgoedkantoor definitief op? Het zou zich ook met studentenwoningen kunnen bezighouden.*

Mijn partijgenote Laurette Onkelinx stelde voor om een studentencampus te bouwen in de Kroonlaan. Hebt u dat voorstel bestudeerd?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- We hebben het al vaker over dit probleem gehad. Ik heb altijd gezegd dat de bevoegdheden van het Brussels Gewest inzake studentenwoningen beperkt zijn. Aangezien de gemeenschappen bevoegd zijn voor onderwijs, moeten zij het probleem aanpakken. De hoge kostprijs van studentenwoningen mag niet beletten dat studenten hoger onderwijs kunnen volgen.*

Aangezien Brussel de belangrijkste studentenstad van het land is, mogen we echter niet werkloos toekijken. Het Brussels Gewest is misschien niet bevoegd voor onderwijs, maar wel voor sociale huisvesting en wetgeving op het gebied van huisvesting.

Gelet op het belang van onderwijs en omdat we in de jeugd willen investeren, nemen we een aantal initiatieven. In totaal zijn er immers ongeveer 80.000 studenten in Brussel. Ik heb daarom overleg aangeknoopt met alle Franstalige en Nederlandstalige instanties uit het hoger onderwijs en met de studentenverenigingen. Ook de gemeenschappen werden bij het overleg betrokken. Samen hebben we naar oplossingen

Je vous encourage à poursuivre cette belle initiative. Elle apporte un début de réponse à ceux qui appellent de leurs vœux la création d'un guichet unique d'information en matière de logement.

Discussion

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

M. Alain Hutchinson.- Tout d'abord, vous semblez avoir fait le choix d'une agence fonctionnant sur le modèle de Br(ik. Avez-vous définitivement renoncé à l'agence immobilière sociale, que nous avions évoquée comme un outil qui pourrait être très rapidement opérationnel pour gérer les nombreuses demandes de kots ?

Ensuite, mon parti, par la voix de Laurette Onkelinx, avait proposé de créer une véritable cité étudiante avenue de la Couronne. Avez-vous pu examiner cette proposition ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Nous avons déjà évoqué la difficulté rencontrée par certains étudiants de se loger à Bruxelles. Chaque fois, j'ai rappelé nos compétences dans ce domaine. Ainsi, jusqu'à présent, l'enseignement étant organisé par les Communautés, ce sont elles qui ont été chargées de prévoir des réponses à ce problème, en appliquant des politiques sociales et des mesures permettant l'accès à l'enseignement supérieur. Le coût du logement ne peut en effet pas être un obstacle pour certains étudiants désireux de s'inscrire dans l'enseignement supérieur et de le suivre dans les meilleures conditions.

Bruxelles étant le premier pôle étudiant du pays, nous ne pouvons pas être de simples spectateurs de la situation, même si l'enseignement ne fait pas partie de nos compétences. Ainsi, la Région est notamment chargée d'organiser le logement social et de légiférer en matière de logement. Elle ne peut cependant pas se substituer aux Communautés.

Néanmoins, compte tenu de l'importance de cet enseignement à Bruxelles, et pour investir dans la jeunesse, il importe de prendre quelques initiatives. En effet, environ 80.000 étudiants

gezocht.

Er vonden meerdere overlegrondes plaats. De conclusie was dat het tekort aan studentenwoningen nadelig is voor de ontwikkeling van het hoger onderwijs. Er zouden in totaal ongeveer 7.000 studentenkamers te weinig zijn.

Uit het overleg kwam onder meer als oplossing naar voren dat er moest worden samengewerkt met de twee gemeenschappen om de komende jaren naar een evenwichtigere markt te streven, met degelijke, betaalbare woningen.

Ik zal het niet opnieuw hebben over de instantie die we binnen de gewestelijke administratie hebben opgericht om het overleg in goede banen te leiden. Ik heb het daarover al gehad toen ik een interpellatie van mevrouw Debaets beantwoordde.

Langs Nederlandstalige kant bestaat er al een organisatie die zich bezighoudt met studentenwoningen, namelijk Br(ik. We hebben dat systeem bestudeerd. Het gaat om een initiatief van de Vlaamse Gemeenschap, in samenwerking met de Nederlandstalige instellingen voor hoger onderwijs. De organisatie is geleidelijk aan gegroeid omdat aanvankelijk niet alle universiteiten meededen. De Franstalige instellingen voor hoger onderwijs willen bestuderen of het mogelijk is om het model van Br(ik over te nemen.

Zowel de Franstalige als de Nederlandstalige instellingen zijn bereid om samen te werken. Sommige willen zelfs een instantie oprichten naar het voorbeeld van Br(ik dat zowel voor Franstalige als Nederlandstalige studenten bedoeld is. Dat is echter enkel mogelijk als de twee gemeenschappen intensief samenwerken.

Mijn collega bij de Vlaamse Gemeenschap is alvast gewonnen voor zo'n instantie. De twee gemeenschappen bereikten echter nog geen akkoord.

De onderwijsinstellingen hebben afgesproken om in meerdere fasen te werk te gaan. Eerst zal er langs Franstalige kant een instantie worden opgericht naar het voorbeeld van Br(ik, waarin alle Franstalige hogescholen en universiteiten vertegenwoordigd zijn. Op langere termijn zou die

francophones et néerlandophones sont présents à Bruxelles. J'ai donc rassemblé les acteurs francophones et néerlandophones de l'enseignement supérieur, ainsi que des représentants des étudiants. Lors de tables rondes, auxquelles j'ai également associé des représentants des Communautés, nous avons abordé ces questions et cherché des réponses communes.

Ces tables rondes se sont réunies à plusieurs reprises et ont permis de confirmer ce que le colloque de l'Université libre de Bruxelles (ULB), les associations d'étudiants dans le New Deal 2.0 et l'organisation Br(ik avaient évoqué : le déficit de chambres d'étudiants handicape la croissance saine et le bon développement des institutions de l'enseignement supérieur. La pénurie de chambres est estimée à environ 7.000 unités.

L'une des conclusions des travaux de ces tables rondes était d'envisager un processus de coopération avec les deux Communautés, permettant de porter une attention permanente au logement étudiant, de telle sorte que le marché du logement pour les étudiants soit davantage en équilibre dans les prochaines années et que la qualité et le prix des logements soient mieux garantis.

Je ne vais pas revenir sur la description des missions de l'organe que nous avons mis en place au sein de l'administration régionale pour coordonner ces tables rondes, ce travail et cette structuration encore jamais réalisée de l’ensemble du réseau. Nous avons eu l'occasion d'aborder cette question longuement dans une réponse que j'avais faite à Mme Debaets.

Du côté néerlandophone, une telle coopération existe dans le cadre de l'organisation Br(ik - Alles voor Stadstudenten, qui parvient à réaliser des logements d'étudiants plus abordables et de qualité. Nous avons étudié ce système parce qu'il s'agit d'une organisation mise en place et financée par la Communauté flamande en collaboration avec les institutions d'enseignement supérieur et universitaire. Cela s'est d'ailleurs fait progressivement, toutes les universités n'étant pas parties prenantes au départ. Les institutions francophones ont voulu étudier ce modèle pour voir s'il était possible de le généraliser.

Nous avons entendu de la part de chacune des

Franstalige instantie kunnen fuseren met het Nederlandstalige Br(ik.

Kortom, het is de eerste keer dat de twee gemeenschappen en de belangrijkste instellingen voor hoger onderwijs overleg hebben gepleegd over studentenhuisvesting. Het is de bedoeling dat ze gaan samenwerken. De samenwerking krijgt geleidelijk aan vorm.

Op langere termijn komt er misschien een gewestelijk agentschap voor studentenhuisvesting. Ik hoop dat daar gezamenlijke projecten kunnen worden ontwikkeld. Overigens betekent dat niet dat de instellingen voor hoger onderwijs niet langer op eigen initiatief huisvesting zouden mogen ontwikkelen.

De ULB heeft plannen voor een studentencampus in de buurt van de huidige campus, maar zal daarover moeten onderhandelen met de federale overheid, die eigenaar is van het terrein in kwestie.

Ik ben voorstander van zo'n nieuwe campus in Brussel. Tot dusver ben ik echter nog niet uitgenodigd voor overleg over het dossier. Ik ben daar zeker toe bereid.

institutions, francophones et néerlandophones, une ouverture et parfois une volonté marquée de travailler sur un modèle qui n'est pas exactement identique, mais analogue, à l'échelle bruxelloise. Cela exige une collaboration de la part des deux Communautés.

Mon collègue en charge de la Communauté flamande m'a confirmé son intérêt pour la démarche. Il n'a cependant pas été possible de conclure à ce stade un accord en ce sens entre les deux Communautés.

Les institutions d'enseignement ont donc convenu de phaser le travail de collaboration et de procéder, dans un premier temps, à la création d'une structure de type Br(ik du côté francophone, c'est-à-dire d'une plate-forme de collaboration réunissant les universités et les hautes écoles francophones. C'est une étape intermédiaire intéressante, qui conférera de la légitimité à l'initiative et qui pourra évoluer, à plus long terme, vers une fusion avec l'association homologue néerlandophone.

Voilà où nous en sommes dans le processus et dans les différentes démarches qui ont pu être entamées jusqu'à présent. Je retiens que, pour la première fois, des contacts ont été noués à l'échelle régionale, avec les deux principales Communautés, ainsi que l'ensemble des institutions concernées. La volonté est de dépasser les réponses individuelles des institutions qui gèrent chacune leur propre parc de logements.

Elles sont désormais entrées, pas exclusivement mais progressivement, dans des logiques de coopération.

À terme, peut-être existera-t-il une sorte d'agence plus régionale. Mon souhait est qu'elle puisse se mettre en place et constituer le lieu de développement de projets communs de réponses pour du logement étudiant pouvant servir à l'ensemble des institutions de l'enseignement supérieur et universitaire.

Ces réponses ne doivent pas être exclusives parce que je pense que chacune des institutions veut poursuivre le développement de son propre patrimoine en la matière.

Concernant le projet de l'ULB et le développement

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Bent u er zeker van dat het terrein waar u het over hebt van de federale overheid is? Is het geen eigendom van de stad Brussel?*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik weet het niet zeker, maar ik denk dat het terrein eigendom is van de federale overheid.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Ik weet dat de stad Brussel een aanzienlijk patrimonium heeft en dat het sneller zou gaan als ze bij de zaak betrokken was.*

Ik wil me ervan vergewissen dat u bij het bepalen van de prioriteiten van het agentschap goed nagedacht hebt over welke opdracht het uiteindelijk moet krijgen. Vertegenwoordigt het agentschap gewoon een label? Wordt er voorrang gegeven aan ontwikkeling boven vastgoedbeheer?

U hebt het over 80.000 studenten en een constante vraag naar 7.000 studentenwoningen. U zou meer duidelijkheid moeten scheppen wat de opdracht van het agentschap betreft. De klemtoon zou op de ontwikkeling van studentenhuisvesting moeten liggen. Daar is immers het meest nood aan.

d'une cité étudiante en face de son campus, à l'instar de ce qui se fait en France, il importe de mener des négociations avec l'administration fédérale puisqu'elle est propriétaire du foncier.

Personnellement, je soutiens le développement d'une telle cité à Bruxelles. À ce stade, je n'ai néanmoins pas été invité à l'une ou l'autre réunion concrète concernant ce dossier. Je reste à la disposition des uns et des autres pour faire aboutir ce projet intéressant.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Concernant la fin de votre réponse et le projet de l'ULB, êtes-vous certain que les terrains dont vous parlez appartiennent à l'État fédéral ? N'appartiennent-ils pas à la Ville de Bruxelles ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je ne suis sûr de rien pour le moment, donc je préfère m'abstenir. Je pense qu'ils appartiennent à l'État fédéral. Peut-être que des négociations existent entre la Ville de Bruxelles et l'État !

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je sais que la Ville de Bruxelles dispose d'un patrimoine assez conséquent et que les choses iraient plus vite si elle était concernée, car elle est très présente dans les matières liées à l'ULB.

Je voulais m'assurer que dans votre analyse de la situation au sujet des priorités que vous donneriez à cette agence, vous aviez bien réfléchi à sa fonction définitive. Vous avez évoqué différentes pistes fort compréhensibles, chacun ayant avancé de son côté pour arriver à une fusion et à un résultat convenable.

Cette agence représente-t-elle un simple label ? La priorité sera-t-elle accordée au développement, davantage qu'à la gestion d'un parc immobilier ? Vous évoquez en effet 80.000 étudiants sur le territoire et 7.000 demandes persistantes. J'ai le sentiment que vous devriez davantage consacrer vos efforts à cerner la fonction de cette institution et à développer des logements étudiants.

Nous n'évoquerons pas toutes les pistes ici, mais il me semble que c'est en la matière que le besoin est plus important que dans la labellisation de

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- We gaan er geen gewoonte van maken om in te springen voor wie zijn verantwoordelijkheid niet neemt. Toegang tot hoger en universitair onderwijs is een gemeenschapsbevoegdheid. Het is dan ook aan de gemeenschappen om ervoor te zorgen dat huisvesting daar geen hinderpaal voor vormt.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- U hebt gelijk, maar u moet weten dat studenten een deel van uw sociale huisvesting innemen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het is normaal dat studenten die beantwoorden aan de voorwaarden voor sociale huisvesting er ook toegang toe krijgen.*

De voorzitter.- Deze vraag zou uitgebreider moeten worden besproken in een andere commissie.

- 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 invoering van de verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars".

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

logements ou la gestion du peu de logements disponibles. La mission essentielle devrait se centrer sur le besoin de développement de logements étudiants sous différentes formes. De nombreuses idées ont été émises en la matière, qui ne supposent pas nécessairement la construction de nouveaux logements.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ne nous habituons pas à suppléer ceux qui ne prennent pas leurs responsabilités. L'accès à l'enseignement supérieur et universitaire est une compétence des Communautés. C'est à elles de mettre en place les instruments et les moyens pour faire en sorte que le logement ne soit pas un obstacle à l'accès à l'enseignement supérieur ou universitaire.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Vous avez raison, mais sachez que votre parc de logements sociaux est quelque peu phagocyté par certains étudiants.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il est normal que les étudiants qui remplissent les conditions d'accès aux logements sociaux aient accès aux solutions proposées par la Région.

M. le président.- Cette question mérite d'être développée lors d'une autre commission.

- 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 "l'instauration de l'assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires".

M. le président.- À la demande de l'auteure, excusée, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW ELKE VAN DEN BRANDT

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFD-STEDELIJK GE-WEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de proefprojecten 'Housing First'".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON,

betreffende "het plan Housing First om de daklozen een woning te bieden".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER PIERRE MIGISHA,

betreffende "het plan Housing First".

De voorzitter.- Bij afwezigheid van de heer Pierre Migisha, die verontschuldigd is, wordt zijn interpellatie ingetrokken en omgezet in een schriftelijke vraag.

Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

Mevrouw Elke Van den Brandt.- De proefprojecten Housing First, waarvoor federaal staatssecretaris Maggie De Block samen met minister Koen Geens middelen uittrekt in het kader van het Federaal Plan Armoedebestrijding, zijn van start gegaan. Het gaat om projecten in de grootsteden Brussel, Luik, Antwerpen, Gent en Charleroi. De projecten hebben een looptijd van twee jaar en zijn goed voor hulp aan in totaal 310 personen.

Het basisprincipe van Housing First is het onvoorwaardelijke recht op een dak boven het hoofd. De problematiek van daklozen is complex en heeft verschillende lagen: gezondheidsproblemen, mentale problemen, verslaving, werkloosheid, enzovoort. Housing First koppelt het recht op een permanente woning niet aan het wegwerken van die problemen: de woning is niet het sluitstuk van een afgelegd parcours, maar het begin van een nieuwe start.

INTERPELLATION DE MME ELKE VAN DEN BRANDT

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

concernant "les projets pilotes 'Housing First'".

INTERPELLATION JOINTE DE M. ALAIN HUTCHINSON,

concernant "le Plan 'Housing First' pour reloger les sans-abri".

INTERPELLATION JOINTE DE M. PIERRE MIGISHA,

concernant "le Plan 'Housing First'".

M. le président.- En l'absence de M. Pierre Migisha, excusé, son interpellation jointe est retirée et transformée en question écrite.

La parole est à Mme Van den Brandt.

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Dans le cadre du plan fédéral de lutte contre la pauvreté, la secrétaire d'État Maggie De Block et le ministre Koen Geens ont décidé de soutenir le lancement de projets pilotes Housing First à Bruxelles, Liège, Anvers, Gand et Charleroi. Ceux-ci couvriront une période de deux ans et permettront de venir en aide à 310 personnes.*

Le principe du Housing First se base sur le droit inconditionnel au logement, indépendamment des problématiques multiples que présentent les sans-abri.

Un projet analogue lancé à Gand en 2002 a mis en évidence l'importance d'un accompagnement intensif pour augmenter le taux de réussite.

La coordination des deux projets bruxellois sera assurée par les asbl Santé mentale et exclusion sociale (SMES) et Infirmiers de rue, en

Uit een project dat sinds 2002 in Gent loopt, blijkt dat intensieve begeleiding een voorwaarde is voor succes. Het volstaat dus niet om alleen huisvesting aan te bieden en er vervolgens van uit te gaan dat de rest vanzelf in orde komt. Oorspronkelijk lag het slaagpercentage in Gent laag, maar sinds er gewerkt wordt met wooncoaches is men erin geslaagd 77% van de geholpen personen in hun woning te houden.

Voor de twee projecten die in Brussel van start gaan, ligt de coördinatie bij de vzw's SMES-B en Straatverplegers. Er zou samengewerkt worden met vzw Diogenes, La Gerbe, een OCMW en een sociale verhuurmaatschappij.

Groen staat achter het principe van de proefprojecten Housing First, vooral nu de resultaten in Gent gekend zijn. De traditionele stapsgewijze aanpak brengt heel wat drempels en mogelijke afhaakmomenten met zich mee, terwijl deze methodologie vertrekt van de kern van bestaansonzekerheid. Alles staat of valt echter met voldoende middelen voor omkadering en begeleiding.

Hoeveel geld gaat er naar Brusselse projecten?

Hoeveel daklozen kunnen in Brussel op deze manier geholpen worden?

Hoe worden de mensen geselecteerd, of worden ze juist niet geselecteerd, gelet op de principes van Housing First?

Welke organisaties en instellingen werken op welke manier samen om te komen tot een multidisciplinaire werkwijze?

Stelt de federale overheid hiervoor een draaiboek ter beschikking?

Hoe worden de proefprojecten geëvalueerd?

collaboration avec l'asbl Diogènes, La Gerbe, un CPAS et une agence immobilière sociale (AIS).

Groen soutient la méthodologie de ces projets pilotes, dont l'intérêt est qu'elle se centre sur le cœur même de la précarité, contrairement à l'approche traditionnelle étape par étape, qui comporte de nombreux seuils et risques de décrochage. La qualité de l'encadrement et du suivi est déterminante.

Quel est le montant du financement des projets bruxellois ?

Combien de sans-abri bénéficieront-ils de cette aide ?

Ces personnes seront-elles ou non choisies ? Si oui, comment ?

Quelles sont les organisations et les institutions impliquées dans ce projet ? Comment leur collaboration s'organisera-t-elle, dans l'optique d'une approche multidisciplinaire ?

Les autorités fédérales mettent-elles un scénario à disposition pour ce faire ?

Comment les projets pilotes seront-ils évalués ?

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- We hebben onlangs via de pers vernomen dat mevrouw Maggie De Block het plan Housing First lanceert. Dit plan wil een aantal daklozen steunen bij hun re-integratie door voor huisvesting te*

M. le président.- La parole est à M. Hutchinson pour son interpellation jointe.

M. Alain Hutchinson.- Nous avons récemment appris par la presse le lancement par Mme Maggie De Block du Plan Housing First. Comme son nom l'indique, ce plan entend donner un logement à une série de sans-abri, et ce comme premier pas à leur

zorgen.

Het is bekend dat huisvesting een bepalende factor is om waardig te kunnen leven en zeker om werk te vinden. Helaas stijgt het aantal daklozen in het gewest jaar na jaar. Daar komt misschien verandering in met de erg 'humanistische' maatregelen van mevrouw De Block, die erop uit lijkt iedereen uit te wijzen, maar voorlopig blijft het aantal toch toenemen.

Dit plan heeft tot doel individuele woningen ter beschikking te stellen van de meest kwetsbare daklozen en hen intensief en op maat te begeleiden. Ik denk dat een dergelijke doelgerichte begeleiding inderdaad een must is. Ik ben dan ook blij met dit initiatief dat in andere landen blijkbaar goede resultaten oplevert.

Het project zou eerst van start gaan in Antwerpen, Gent, Charleroi, Luik en Brussel. Deze steden zouden telkens 12 tot 25 mensen onderbrengen in sociale woningen of privéhuisvesting.

Het project krijgt jaarlijks 860.000 euro van de Nationale Loterij. De dakloze moet zelf de huur betalen, die echter niet meer dan 30% van zijn inkomen mag bedragen. Volgens de staatssecretaris blijkt uit studies dat dit minder duur uitvalt dan hen onder te brengen in tijdelijke opvang, psychiatrische instellingen of gevangenissen.

Heeft men u geraadpleegd voor de uitwerking van dit project in ons gewest?

Zal ook in Brussel sociale huisvesting worden ingeschakeld voor dit project? Om welke OVM's en over hoeveel daklozen gaat het? Heeft dit een impact op de wachtlijsten? Zal het gewest financieel bijdragen aan dit project?

réintégration.

Nous le savons, le logement est un facteur déterminant pour vivre dignement et est indispensable pour trouver un emploi. Logement et emploi sont les deux pistes prioritaires. Chaque année, malheureusement, le nombre de sans-abri augmente dans notre Région. Ce sera peut-être un peu moins le cas avec les mesures très humanistes prises par Mme De Block, qui a quelque peu tendance à expulser tout le monde ! Soit. En attendant, ce nombre ne cesse de croître.

La presse nous précise que ce Plan Housing First entend mettre des logements individuels à la disposition des sans-abri les plus précaires, sous couvert d'un accompagnement intensif mais personnalisé. Je pense effectivement qu'un tel programme de réinsertion ne peut se faire qu'avec un accompagnement ciblé. Je salue cette initiative, qui semble avoir fait ses preuves dans de nombreux pays voisins, mais aussi outre-Atlantique, où elle a été imaginée.

Par ailleurs, on apprend que le projet concernerait tout d'abord cinq grandes villes du pays : Anvers, Gand, Charleroi, Liège et Bruxelles. Chacune de ces villes relogerait entre 12 et 25 personnes dans des logements, soit sociaux, soit privés.

Le projet, financé par la Loterie nationale à hauteur de 860.000 euros par an, prévoit que le sans-abri paie lui-même son loyer, qui ne devra pas excéder 30% de ses revenus. La secrétaire d'État affirme que des études démontrent que ce mécanisme coûte moins cher que le relogement dans des logements temporaires, des hôpitaux psychiatriques, voire des prisons.

Si l'on peut se féliciter de cette initiative, certaines questions se posent. Tout d'abord, avez-vous été consulté dans le cadre de la mise en place de ce projet dans notre Région ?

Il est question de relogement possible dans les logements sociaux. Est-ce le cas à Bruxelles ? Si oui, quelles sont les SISP participantes ? Connaissez-vous déjà le nombre de sans-abri qui pourront être accueillis ? Qu'en est-il de la priorité des personnes sur les listes d'attente du logement social ? La Région devra-t-elle contribuer au financement de ce plan, malgré l'intervention de la Loterie nationale ?

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Herscovici heeft het woord.

Mevrouw Anne Herscovici *(in het Frans).- Het plan Housing First is een Europees initiatief in de strijd tegen de dakloosheid. Het zal uiteraard niet alle problemen oplossen. Het biedt wel een alternatief voor de klassieke hulpverlening, waarbij een dakloze eerst in de noodopvang terechtkomt, daarna wordt opgevangen in een onthaalhuis om ten slotte zelfstandig te gaan wonen. Housing First is gericht op de personen die mentaal het kwetsbaarste zijn; het gaat dus niet om een grote groep.*

Het interessante van dit project is dat er met een zeer ruim scala aan partners wordt samengewerkt. In Brussel gaat het om de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (DMBSH), Geestelijke Gezondheid en Sociale Uitsluiting (SMES-B), de vzw Diogenes, Spullenhulp, het CAW en nog andere organisaties.

De aanpak van Housing First vereist wel een zeer nauwe begeleiding van de dakloze zodat hij zich verzorgt en in staat is om de woning te behouden. Wij zullen deze werkwijze evalueren en zo nodig aanpassen en op grotere schaal toepassen.

Discussion conjointe

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

Mme Anne Herscovici.- En matière de sans-abrisme, il existe de multiples voies. Celle proposée par le Housing First, portée notamment par une conférence de consensus européen, est l'une d'elles. Il ne convient cependant pas de croire qu'elle va régler quantitativement tous les problèmes.

Cette voie permet toutefois d'échapper à une vision mécanique, qui voudrait que toute personne sans-abri doit d'abord passer par un dispositif d'urgence, puis par une maison d'accueil, avant d'aboutir dans un logement. C'est d'autant plus vrai que plus on vit à la rue, plus on se porte mal. Ce dispositif, sous cette forme, ne sera jamais très important en termes de nombre, parce qu'il vise les personnes qui ont la santé mentale la plus précaire.

Ce qui est intéressant dans le projet Housing First et dans le partenariat tel qu'il s'est construit en Région bruxelloise, c'est qu'il met en œuvre des collaborations très larges. Ainsi, ce qui a notamment pu être fait dans la collaboration entre le Service d'accompagnement social des locataires sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale (SASLS), Santé mentale et exclusion sociale Belgique (SMES-B) et le Foyer schaerbeekois y est valorisé.

Ces collaborations, qui avaient permis d'éviter des expulsions en logement social, sont à nouveau mobilisées. Ces travailleurs ont l'habitude de faire face à des situations impliquant à la fois une problématique de santé mentale et de logement. Je me réjouis de voir que ce partenariat réunit le SASLS, SMES-B, l'asbl Diogènes, le Centrum voor Algemeen Welzijnswerk (centre d'aide sociale flamand) Huis van vrede, Les Petits riens, La Gerbe, le Projet Lama, le CPAS de Schaerbeek, le Centre Transit, etc.

Il faut mettre en place un accompagnement extrêmement rapproché et très complexe, pour que les personnes puissent garder leur logement et se soigner. Le pari, c'est que l'on se reconstruit plus facilement dans un logement que dans la rue. Il sera primordial d'évaluer l'exercice complexe qui va être mis en œuvre, pour pouvoir le réajuster et

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Housing First stelt zwaar hulpbehoevende daklozen met mentale problemen en een verslaving, die uitgesloten zijn van de meeste algemene en gespecialiseerde hulpdiensten, een woning ter beschikking.

Housing First stelt de integratie van hulpbehoevende personen volgens het klassieke stappenmodel in vraag. Dit model bepaalt immers dat ze een aantal stabilisatie- en leeretappes, zoals een opvangcentrum en een transitwoning, moeten doorlopen vooraleer ze mogen hopen op een woning.

De filosofie achter Housing First komt uit het buitenland. Studies brengen verbluffende resultaten aan het licht.

Over een woning beschikken volstaat blijkbaar niet om er te kunnen blijven wonen. Daarom worden deze uitermate kwetsbare personen intensief en multidisciplinair begeleid.

(verder in het Frans)

De federale staatssecretaris voor Maatschappelijke Integratie en Armoedebestrijding heeft zich op Housing First geïnspireerd voor initiatieven in de vijf grootste steden van het land. De voorbereidende fase begon in 2012, de operationele in augustus van dit jaar. Het totale budget bedraagt 860.000 euro per jaar, dat voor de twee Brusselse projecten circa 200.000 euro per jaar.

Mevrouw Huytebroeck noch ikzelf werden geraadpleegd in verband met dit federale project. Er is geen voorafgaandelijk overleg geweest tussen de staatssecretaris en het Verenigd College. Omdat het gaat om een belangrijk project, heb ik niettemin beslist om alsnog mijn steun te geven.

De federale overheid heeft twee projecten geselecteerd voor het Brussels Gewest: een van de vzw Geestelijke Gezondheid en Sociale Uitsluiting (SMES-B) en een van de vzw Straatverplegers. Beide krijgen geld van de federale overheid om l'élargir en fonction de cette évaluation.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Le modèle Housing First met un logement à la disposition de personnes sans abri qui cumulent une grande dépendance et des problèmes de santé mentale et d'assuétudes, et qui sont exclues de la plupart des services généralistes et spécialisés.*

Ce modèle remet en cause l'insertion selon le traditionnel modèle en escalier, qui oblige ces personnes à passer par un certain nombre d'étapes de stabilisation et d'apprentissage avant de pouvoir espérer accéder à un logement individuel.

La philosophie du projet vient de l'étranger et les études attestent de résultats étonnants.

Accéder à un logement ne suffit pas, encore faut-il pouvoir y rester. Le modèle prévoit donc un accompagnement intensif et multidisciplinaire.

(poursuivant en français)

La secrétaire d'État à l'Intégration sociale et à la Lutte contre la pauvreté, à l'origine du second Plan fédéral de lutte contre la pauvreté, a prévu le lancement d'initiatives inspirées de l'approche Housing First dans les cinq plus grandes villes du pays. La phase préparatoire de ce projet a débuté en 2012 et sa phase opérationnelle en août dernier. Le montant total pour la Belgique est de 860.000 euros par an et le montant attribué aux deux projets bruxellois s'élève à près de 200.000 euros par an.

Vous me demandez, M. Hutchinson, si j'ai été consulté dans le cadre de ce projet fédéral. Je dois vous répondre par la négative, comme l'a également déploré mon homologue Mme Huytebroeck, interpellée dernièrement sur le sujet. Il n'y a eu aucune concertation entre la secrétaire d'État et, par exemple, le Collège réuni, avant l'approbation du plan stratégique fédéral. Contacté ensuite par le secteur associatif bruxellois sur ce projet, j'ai néanmoins décidé de l'appuyer, compte tenu de son intérêt.

Le projet Housing First Belgium vise

hun projecten over een periode van twee jaar uit te bouwen in Brussel.

(verder in het Nederlands)

SMES-B, een medisch-psychosociaal netwerk, heeft een team opgericht voor de uitvoering van het project volgens de principes van Housing First. Het netwerk werkt samen met een reeks projectpartners uit de volgende sectoren: sociale huisvesting, begeleid wonen, geestelijke gezondheidszorg, opvangtehuizen, openbare centra voor maatschappelijk welzijn, straatwerking, de verslavings- en de ziekenhuissector.

(verder in het Frans)

Meerdere instellingen zijn medefinancier van dit multidisciplinaire project. Mevrouw Fremault heeft als minister van Volksgezondheid in de Cocof 10.000 euro steun verstrekt aan de vzw Geestelijke Gezondheid en Sociale Uitsluiting (SMES-B). Van mijn kant geef ik deze organisatie eveneens 10.000 euro. Dit bedrag is grotendeels bedoeld om diverse huisvestingskosten te betalen. Er moet ook een voldoende groot reservekapitaal ter beschikking zijn om huurachterstanden op te kunnen vangen.

De heer Madrane heeft als minister van Sociale Zaken van de Cocof eveneens een subsidie goedgekeurd en ook de GGC heeft in haar begroting voor 2014 een subsidie van 10.000 euro uitgetrokken.

SMES-B zal nu een netwerk van hulpverleners opzetten, woningen ter beschikking stellen, daklozen selecteren, instaan voor hun begeleiding op maat en op zoek gaan naar goedkope huurwoningen.

(verder in het Nederlands)

Voor het project Housing First Belgium werkte SMES-B in een eerste fase samen met de Schaarbeekse Haard. In het kader van dit samenwerkingsverband zal SMES-B voor eind 2013 aan zes personen een eenkamerappartement voorstellen op verschillende sites.

(verder in het Frans)

l'accompagnement et le relogement de personnes. Pour la Région bruxelloise, deux projets ont été sélectionnés par le pouvoir fédéral : un premier porté par l'asbl Santé mentale et exclusion sociale (SMES-B), et un second porté par l'asbl Infirmiers de rue. Ces deux structures ont obtenu un financement du pouvoir fédéral pour développer leurs projets durant deux ans à Bruxelles.

(poursuivant en néerlandais)

Le SMES a réuni autour de lui une série de partenaires du projet, qui sont issus des secteurs du logement social, de l'habitat accompagné, de la santé mentale, des maisons d'accueil, des centres publics d'aide sociale, du travail de rue, de la toxicomanie et du secteur hospitalier.

(poursuivant en français)

Ce travail est multidisciplinaire et se trouve à la croisée des compétences institutionnelles qui sont les nôtres à Bruxelles.

Plusieurs institutions participent donc au financement de ce projet. Outre le soutien financier du niveau fédéral, l'asbl Santé mentale et exclusion sociale (SMES-B) a obtenu de la ministre Fremault un financement complémentaire de 10.000 euros pour la mise en place de son projet, au titre de sa compétence Santé à la Cocof.

De mon côté, j'ai décidé d'apporter un subside supplémentaire au SMES-B pour mettre en œuvre ce projet en Région bruxelloise. Ce subside, de l'ordre de 10.000 euros, est pour sa grande majorité destiné à couvrir les différents frais relatifs aux logements : constitution de garantie locative, avances sur le montant des loyers ou couverture des impayés. L'inconditionnalité du logement est l'une des conditions indispensables du projet. L'associatif doit donc pouvoir disposer d'un fonds de roulement pour pallier les défauts des locataires.

Des engagements financiers ont été pris par ailleurs à l'égard de ce projet, puisqu'il existe un cofinancement de la part du ministre Madrane, sur la base de sa compétence en Affaires sociales à la Cocof. Enfin, un montant de 10.000 euros est inscrit au budget 2014 de la Cocom pour subsidier le projet Housing First.

Het gaat om woningen waarvan de oppervlakte volgens de normen van de Huisvestingscode onvoldoende is voor de gewone huurmarkt. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) gaat ermee akkoord deze woningen voor een periode van achttien maanden ter beschikking te stellen van Housing First. Het projectbegeleidingscomité, dat vertegenwoordigers van de tien partnerorganisaties telt, zal een selectie maken uit de kandidaten die de vzw SMES-B voorstelt op basis van de criteria dakloosheid, geestelijke gezondheid en verslaving.

(verder in het Nederlands)

De verschillende partners die bij het SMES-project zijn betrokken, zijn de ondersteuningscel van SMES-B, de vzw Diogenes, CAW Archipel, Spullenhulp, de dienst voor geestelijke gezondheidszorg La Gerbe, het project Lama, het Transit Centrum, het OCMW van Schaarbeek, de Schaarbeekse Haard en de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH). Met vertegenwoordigers van die vzw's wordt een stuurcomité samengesteld dat de grote lijnen van het project vastlegt. Er zullen ook andere overleg- en coördinatiestructuren tussen de verschillende partners worden opgericht.

Naast de evaluatie op nationaal niveau, die een belangrijk deel van het Belgische project vormt, zal het Brussels Forum voor Armoedebestrijding de twee Brusselse projecten evalueren. Aangezien er een activiteitenverslag wordt opgesteld, zal ik u de evaluaties van de verschillende projecten kunnen bezorgen. We zullen dan ook kunnen nagaan of voorgemelde projecten kunnen worden bestendigd.

(verder in het Frans)

Evaluatie is van fundamenteel belang. Het gaat om een complex probleem met meerdere benaderingen die regelmatig geëvalueerd moeten worden om de inbreng van de diverse overheden bij te kunnen sturen.

We hebben van onze kant ook ons steentje bijgedragen, want de huisvestingspremie kan voortaan ook aan daklozen toegekend worden.

Le travail du SMES-B consistera à mettre en œuvre le projet selon les objectifs établis, en mettant en place le réseau d'intervenants, en mettant des logements à disposition, en sélectionnant les personnes sans-abri, en assurant la mise en logement, l'accompagnement sur mesure et le maintien en logement. Le SMES-B devra également rechercher des logements disponibles à bas prix.

(poursuivant en néerlandais)

Dans un premier temps, le SMES a travaillé en partenariat avec le Foyer schaerbeekois, en vue de proposer d'ici fin 2013 sur des sites différents des appartements d'une chambre, et ce à six personnes.

(poursuivant en français)

Il s'agit d'un projet concernant des logements dont la superficie est trop restreinte pour répondre aux normes de mise en location du Code du logement et qui ne peuvent donc plus être mis en location dans le créneau classique du logement social. Dans l'attente de travaux de rénovation, la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) a décidé d'accepter la mise à disposition de ces logements pour le projet Housing First, via la conclusion d'une convention d'occupation temporaire pour une période de dix-huit mois.

Les personnes sélectionnées par l'asbl Santé mentale et exclusion sociale seront choisies par le comité d'accompagnement du projet, à savoir les dix asbl partenaires, en fonction des trois critères suivants : sans-abrisme, problématique de santé mentale et assuétude.

(poursuivant en néerlandais)

Les différents partenaires du projets du SMES sont la Cellule d'appui du SMES, l'asbl Diogènes, le CAW Archipel, les Petits Riens, le service de santé mentale La Gerbe, le projet Lama, le Centre Transit, le CPAS de Schaerbeek, le Foyer schaerbeekois et le Service d'accompagnement social des locataires sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale (SASLS).

Outre l'évaluation qui sera réalisée au niveau national, le Forum bruxellois de lutte contre la pauvreté rédigera un rapport d'activités qui nous

permettra de dresser le bilan des différents projets bruxellois et d'envisager leur éventuelle pérennisation.

(poursuivant en français)

La logique d'évaluation est fondamentale dans ce domaine, car il ne s'agit pas de privilégier une piste unique. La problématique est complexe et il faut accepter que plusieurs voies soient empruntées, tout en procédant à des évaluations régulières afin de réajuster les réponses des différents pouvoirs publics.

Nous avons apporté notre propre pierre à l'édifice, puisque l'allocation de relogement est accessible dorénavant aux sans-abri. Il s'agit d'une réponse plus structurelle que nous apportons à l'une des étapes du processus. Il faut avoir passé quelques étapes de réintégration pour en bénéficier, mais elle est néanmoins indispensable dans l'édifice des réponses globales que nous pouvons apporter, quel que soit le niveau de pouvoir.

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Ik wil de minister bedanken voor dit erg volledige antwoord dat zijn bevoegdheid voor een stuk overschrijdt, maar re-integratie en huisvesting zijn natuurlijk nauw met elkaar verbonden. We wachten de resultaten van de evaluatie af.

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Ik meen te begrijpen dat ten minste een deel van de woningen sociale woningen zijn die gerenoveerd moeten worden omdat ze niet beantwoorden aan de normen van de Huisvestingscode.*

Dat verbaast me, want dan kunnen er heel veel daklozen terecht in de tuinwijk Floréal in Watermaal-Bosvoorde of in andere sociale woonwijken waar woningen worden gerenoveerd.

Het verbaast me ook dat daklozen blijkbaar wél terecht kunnen in een woning die niet voldoet.

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Je vous remercie pour cette réponse très complète. Ce sujet outrepasse en partie vos compétences, bien que la réintégration et le logement soient étroitement liés. Nous attendons les résultats de l'évaluation.*

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

M. Alain Hutchinson.- Je remercie le secrétaire d'État pour sa réponse assez complète.

J'ai cru comprendre que les logements qui seront affectés à cette opération, du moins une partie d'entre eux, sont des logements sociaux en voie de rénovation, qui ne répondent donc actuellement plus aux normes du Code du logement.

Je suis assez surpris de ce choix. Si c'est le cas, nous pourrons loger de nombreux sans-abri, notamment à Watermael-Boitsfort dans la cité Floréal ou dans d'autres ensembles de logements sociaux où de nombreux logements sont en cours de rénovation !

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Nochtans hebt u mee een hervorming van de Huisvestingscode goedgekeurd die het mogelijk maakt om bepaalde woningen tijdelijk in gebruik te nemen. Dat gebeurt nu al met een deel van de leegstaande woningen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) in Vorst, Evere, Etterbeek en Elsene. Het gaat niet om langdurig leegstaande woningen, maar om woningen die niet voldoen aan de hedendaagse normen en wachten op renovatie.*

Het is te gek dat er mensen op straat moeten leven terwijl er woningen leegstaan. Deze woningen voldoen aan de elementaire veiligheids- en hygiënecriteria, maar niet aan de oppervlaktenormen.

- De incidenten zijn gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MARION LEMESRE

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

betreffende "de stijging van de huurlasten in de sociale woningen".

De voorzitter.- Mevrouw Lemesre heeft het woord.

Votre réponse, qui consiste à dire qu'un sans-abri peut occuper un logement hors normes qu'un demandeur de logement ne peut pas habiter, est quelque peu surprenante !

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre étonnement est surprenant. Vous avez en effet adopté une réforme du Code du logement qui prévoit les occupations temporaires de certains logements. L'expérience existe dans une partie du parc de logements vides de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), notamment à Forest, Evere, Etterbeek et Ixelles.

Nous proposons ainsi l'occupation d'une partie du logement social public vide, qui est encore non conforme aux législations en vigueur. Il ne s'agit pas de logements abandonnés, mais de logements vides inscrits dans des programmes de rénovation. En attendant d'être réinjectés dans le logement social, des financements sont décidés à leur sujet et après divers travaux, lorsque c'est nécessaire, ils sont utilisés de façon temporaire. Ils ne font pas l'objet de loyers standards, puisqu'ils n'offrent pas le même confort.

Nous avons pris cette mesure, parce qu'il est choquant que des personnes soient à la rue alors que des logements sont vides. Ces solutions intermédiaires respectent les critères de sécurité et de salubrité élémentaires, mais ne sont pas conformes aux prescriptions du Code du logement, notamment en termes de superficie. Nous cherchons donc des alternatives.

- Les incidents sont clos.

INTERPELLATION DE MME MARION LEMESRE

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

concernant "l'augmentation des charges locatives des logements sociaux".

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

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- De Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) beheren ongeveer 40.000 sociale woningen. Die woningen zijn een grote troef in de strijd tegen armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting.*

Een dergelijk woningpark beheren is geen gemakkelijke taak. Toch is het onaanvaardbaar dat veel sociale huurders in een ongezonde leefomgeving moeten wonen. Talrijke sociale appartementsgebouwen zijn in zo'n slechte staat dat ze op de privémarkt geen enkele kans zouden maken.

Ingrijpende renovatiewerken vallen ten laste van de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij, maar kleine herstellings- en onderhoudswerken zijn voor rekening van de bewoners. De bijdragen en huurlasten worden geregeld door de artikelen 28 en 29 van sectie 6 van het besluit van 26 september 1996.

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen van de bewoners, maar dat geldt niet voor de gemeenschappelijke lasten. Die liggen soms twee tot driemaal hoger dan de huurprijs. De sterke stijging van de huurlasten kan verschillende oorzaken hebben en de verantwoordelijkheid ligt meestal niet alleen bij de huurders of bij de OVM's, maar ondertussen moeten de facturen wel worden betaald.

Het vandalisme binnen en buiten de sociale woningen tast niet alleen de leefkwaliteit op de sites aan, maar is ook een dure grap voor de OVM's. Ik heb het dan over het verwijderen van illegaal gestort afval, het vervangen van kapotte parlofoons, gebroken gloeilampen, gestolen brandblussers en gebroken of gekraste ruiten.

Dat gaat natuurlijk verder dan slijtage door dagelijks gebruik. Jammer genoeg rekenen sommige OVM's de kosten hiervoor door aan de huurders. Bij hardnekkig vandalisme kan de factuur torenhoog oplopen.

In sommige gevallen werken ook ongelukkige keuzes van de OVM's vandalisme en illegaal storten in de hand. Ik denk bijvoorbeeld aan de afvalcontainers aan de Versailleslaan, op de site van Gebruwo in Neder-over-Heembeek. De nieuwe voorzitter heeft gelukkig een einde aan het

Mme Marion Lemesre.- Gérer un parc locatif de quelques 40.000 logements sociaux, comme se le répartissent les sociétés immobilières de service public (SISP) bruxelloises, n'est certainement pas une mince affaire. La vocation sociale de ces logements s'inscrit dans la volonté de lutter contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale. Personne n'est insensible à cette problématique.

Je mène un combat depuis plusieurs années aux côtés des trop nombreux locataires sociaux encore contraints de vivre dans un environnement insalubre, avec la bénédiction des pouvoirs publics. C'est un fait incontestable que de nombreux bâtiments gérés par des SISP à travers toute la Région bruxelloise sont dans un état d'insalubrité que ne permettrait jamais le secteur locatif privé. Cela ne lui est d'ailleurs pas autorisé.

Si la rénovation lourde de ces habitations se fait à charge de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), le Code du logement prévoit aussi que les menues réparations et le menu entretien se font aux frais de la collectivité. La question des redevances et des charges locatives est réglementée par la section 6, articles 28 et 29, de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996.

Si le montant du loyer est calculé en fonction des revenus des habitants, ce n'est en revanche pas le cas des charges communes. Il n'est pas rare de se retrouver dans la situation où les charges sont deux à trois fois supérieures au montant du loyer. Les causes de cette explosion des charges locatives sont diverses et, comme souvent, la réalité est en demi-teinte : la responsabilité n'incombe totalement ni aux locataires, ni aux SISP. Pourtant, les factures sont là et il faut les honorer.

Les SISP doivent faire face à un fléau qui leur coûte extrêmement cher. Appelez ça de la négligence, de la bêtise ou de l'incivisme, le vandalisme perpétré par certains à l'intérieur et à l'extérieur des logements sociaux dégrade considérablement la qualité de vie des sites. Entendons-nous bien sur les faits dont il est question ici : je parle de dépôts clandestins continuels à faire enlever, de parlophones cassés, d'ampoules arrachées, d'extincteurs vidés, de miroirs brisés, de vitres rayées.

Ce sont autant de faits qui ne relèvent pas de

probleem weten te maken.

Krijgen de OVM's duidelijke instructies aangaande de kosten die door vandalisme worden veroorzaakt? Wie moet die betalen? Wat is de verdeelsleutel in geval van een gedeelde verantwoordelijkheid? Worden op eenzelfde site bepaalde kosten per gebouw opgesplitst?

Wat wordt er precies onder kleine herstellings- en onderhoudswerken verstaan? Volgens artikel 29 moeten die kosten op een gelijke manier over het aantal betrokken woningen worden verdeeld, maar dat lijkt mij niet echt billijk aangezien een alleenstaande persoon dan evenveel betaalt als een kroostrijk gezin.

Hoe kan er in oude gebouwen een onderscheid gemaakt worden tussen de kosten ten laste van de OVM en die ten laste van de huurders, bijvoorbeeld als er buizen en elektriciteitsleidingen moeten worden vervangen of als er een nieuwe vloerbekleding nodig is?

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

In oude gebouwen die slecht geïsoleerd zijn, rijzen de verwarmingskosten de pan uit. Welke maatregelen zult u op korte en middellange termijn nemen om dit soort uitgaven te beperken? Aan welke maatregelen zal er voorrang worden gegeven?

l'usage domestique courant du bien immobilier. Pourtant, dans certaines SISP, il est courant de facturer les frais liés aux actes de vandalisme aux locataires. Et quand ces faits semblent très difficiles à enrayer, la facture devient astronomique, tant pour les SISP que pour les locataires.

Enfin, parfois de mauvais choix d'investissements commis par la SISP elle-même génèrent du vandalisme et des dépôts clandestins. C'est le cas des fameux abris à conteneurs de l'avenue de Versailles, sur le site du Logement régional bruxellois (Lorébru) à Neder-over-Heembeek. Ils génèrent des hausses de charges imputées aux locataires. Avec l'arrivée du nouveau président, la situation est maintenant régularisée, mais il n'empêche que les mauvais choix du passé pèsent sur les finances de la SISP.

Dans ce contexte, j'aimerais vous poser les questions suivantes. Pouvez-vous donner une consigne univoque et applicable par toutes les SISP quant aux frais liés au vandalisme ? À qui sont-ils imputés et, dans le cas d'une répartition de la responsabilité, dans quelle proportion sont-ils mis à charge des uns et des autres ? En matière de répartition de ces charges, est-il souhaitable d'affecter certains frais par immeuble sur un même site ?

Pouvez-vous me donner une réponse claire et exhaustive de ce que signifie "menues réparations" et "menu entretien", tels que cités à la section 6, article 28, respectivement alinéas 1 et 4 ? Ces frais sont répartis de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent (article 29 §1). Je m'interroge cependant sur le bien-fondé de ce point, qui revient à faire payer la même participation à une famille nombreuse qu'à une personne isolée.

Dans les cas d'immeubles vétustes, tant dans les parties communes que privées, comment est-il possible de faire la différence entre des frais à entreprendre à charge de la SISP et à charge du locataire ? Je pense notamment à des frais liés au remplacement de canalisations, de raccordements électriques, voire au remplacement du revêtement de sol.

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

Dans ces mêmes cas où les immeubles sont vieux et mal isolés, la facture de chauffage explose pour les locataires sociaux. Quelles sont les actions que vous menez à court et à moyen termes pour limiter ces dépenses ? Selon quel ordre de priorité ces actions seront-elles planifiées pour les 40.000 logements sociaux de la Région ?

Bespreking

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

De heer Olivier de Clippele *(in het Frans).- Ik had een ruimere interpellatie over dit onderwerp ingediend, maar die werd geweigerd omdat de wet op de mede-eigendom, die de verdeling van de gemeenschappelijke lasten tussen de eigenaar en de huurders regelt, een federale materie is. Mevrouw Lemesre heeft het slimmer aangepakt door haar interpellatie op de openbare vastgoedmaatschappijen toe te spitsen.*

De geschetste problematiek treft in Brussel evenwel niet alleen de sociale wooncomplexen maar ook vele andere verouderende gebouwen. Meer en meer eigenaars hebben moeite om de toenemende gemeenschappelijke lasten te betalen, zodat de beheerders steeds vaker moeten overgaan tot inbeslagnemingen.

In vergelijking met de andere twee gewesten telt Brussel drie tot vier maal meer woningen die onder de mede-eigendom vallen. Die kwestie verdient dus een debat. Ik ben blij dat mevrouw Lemesre ons hiertoe de kans geeft.

De voorzitter.- Mevrouw Lemesre heeft het woord.

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- Het probleem van de mede-eigendom doet zich ook voor in gemengde publiek-private projecten. Ik*

Discussion

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

M. Olivier de Clippele.- J'avais déposé une interpellation sur la même problématique, mais Mme Lemesre l'a fait plus intelligemment, sous l'angle des SISP. En effet, le problème existe pour tous les immeubles à appartements et mon interpellation avait été refusée, sous prétexte que la loi sur la copropriété qui répartit les charges communes entre le propriétaire - en l'occurrence les SISP - et les locataires, est une matière fédérale. La question vous était adressée, mais n'a donc jamais été posée.

Le problème soulevé par Mme Lemesre ne touche pas que les immeubles de logements sociaux, mais également de nombreux immeubles vieillissants de notre Région. Les charges de copropriété y deviennent de plus en plus importantes. Ainsi, le propriétaire d'un appartement au septième ou huitième étage d'un grand immeuble, doit non seulement supporter ses propres charges, mais également celles des autres propriétaires, dans l'incapacité de les payer.

On assiste donc à un nombre grandissant de saisies à la demande de syndics, parce que les charges sont impayées. Souvent, ces saisies ont un résultat tout à fait aléatoire, puisque nous savons qu'il y a, en Région bruxelloise, trois à quatre fois plus de logements sous le régime de la copropriété que dans les deux autres Régions.

Il me semble que cela mérite un débat. Merci à Mme Lemesre de l'avoir porté ici.

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

Mme Marion Lemesre.- La question de la copropriété se pose également dans une copropriété mixte publique/privée. Je pense ici au

denk bijvoorbeeld aan de site van Gebruwo aan de Brabançonnelaan. De privé-eigenaars hebben in dergelijke projecten maar weinig vat op de keuzes van de beheerder en de kosten die ze met zich meebrengen.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- De huurlasten in de OVM's vallen eerder onder uw rechtstreekse bevoegdheid dan onder de regelgeving inzake mede-eigendom. Ik begrijp wel de frustratie van de heer de Clippele, want ook de andere mede-eigendomsvormen verdienen een debat.*

Ik heb minister Huytebroeck vroeger al een vraag gesteld over de huurlasten, in het bijzonder met betrekking tot het onderhoud van de groene ruimten. De 33 OVM's hanteren hierbij verschillende systemen. Sommige OVM's doen een beroep op de gemeentediensten om de bomen te snoeien, het gras te maaien en de tuinen te onderhouden, terwijl andere privétuiniers laten komen. In het laatste geval liggen de kosten uiteraard hoger.

De kosten verschillen ook sterk tussen de woningcomplexen. Op sommige sites die meerdere hectare groot zijn, kost het maaien van het gras en het snoeiwerk even veel als het elektriciteitsverbruik of de kosten veroorzaakt door vandalisme.

Het lijkt mij dan ook belangrijk om de denkoefening tot dit aspect uit te breiden, aangezien het tot discriminatie tussen de huurders leidt.

site Brabançonne de Lorébru.

Des propriétaires privés sont ainsi confrontés à une copropriété publique et à des choix de syndics qui leur sont imposés, générant notamment des charges sur lesquelles ils n'ont pas d'emprise.

On assiste à une véritable explosion des charges locatives puisque, dans ce type de copropriété, le privé perd complètement la main, notamment par rapport au choix du syndic.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je voudrais revenir sur le sens primaire de l'intervention de Mme Marion Lemesre. Les charges locatives pratiquées dans les SISP sont placées davantage sous votre autorité directe que sous celle de la copropriété. Je comprends la frustration de M. de Clippele, dont la question relative aux besoins d'autres formes de copropriété n'avait pas été reçue. Le débat est certes nécessaire.

Jadis, toujours dans un souci de réduire les charges locatives pesant sur les personnes qui se trouvent dans une situation sociale difficile, en sus des problèmes d'énergie, d'isolation, etc., j'avais déjà interrogé Mme Evelyne Huytebroeck à propos d'une autre forme de charge. Elle est complémentaire à celle évoquée par Mme Marion Lemesre et pèse sur les différents locataires des SISP, alors que ces derniers ne sont pas toujours responsables des choix opérés. Je pense aux frais liés à l'entretien des espaces verts. En la matière, les pratiques s'avèrent différentes dans les 33 SISP réparties sur 19 communes. Je sais que des fusions sont annoncées, de manière à réduire leur nombre à 17.

Je n'ai jamais reçu de réponse claire, présentant une ligne valable dans toutes les SISP. En effet, certaines d'entre elles bénéficient d'une aide en matière d'entretien. Pour couper et élaguer les arbres, tondre les pelouses, entretenir les jardins, certaines SISP font appel à un service public communal et d'autres font venir des jardiniers privés. Le coût pesant sur les locataires est évidemment différent, selon qu'ils appartiennent à une SISP qui fait appel à une société privée pour entretenir les abords et les aménagements ou à une SISP qui bénéficie généreusement d'un service

De voorzitter.- Mevrouw Nagy heeft het woord.

Mevrouw Marie Nagy *(in het Frans).- Sinds 2009 valt deze materie grotendeels onder het regeringsbeleid. Niettemin worstelen we met een moeilijke erfenis. De kwaliteit van de gebouwen laat in een aantal gevallen sterk te wensen over en daardoor lopen de kosten voor de huurders zeer sterk op. De Versailleslaan is een voorbeeld van het twijfelachtige beheer en ondermaatse bouwkwaliteit van die jaren. We moeten daar lessen uit trekken.*

Aan de Antwerpsesteenweg zijn er, door gebrek aan regelmatig onderhoud, grote problemen met liften uit de jaren 70. Hopelijk laat de financiering niet op zich wachten, zodat de huurders niet wekenlang tien, twaalf of vijftien etages trappen moeten lopen.

We moeten dus nadenken over de kosten, maar ook over het ontwerp, het beheer en de eventuele medewerking van huurders bij het zoeken naar oplossingen.

municipal. On peut d'ailleurs s'interroger sur la source de ces pratiques, qui existent depuis longtemps.

Lorsque vous aurez réduit les frais divers liés aux charges électriques et à la maintenance, il subsistera cette question importante. Certes, nous ne disposons pas de chiffres de ce que cela représente, mais certains sites sont énormes, avec plusieurs hectares à entretenir. Pour ces sites, les charges liées à la tonte des pelouses et à l'élagage sont aussi lourdes que les charges électriques et celles liées au vandalisme, que Mme Marion Lemesre a évoquées.

Envisagez-vous d'étendre votre réflexion à ce point, qui crée une réelle discrimination entre les locataires des SISP ?

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

Mme Marie Nagy.- Le sujet est important. Depuis 2009, il est en grande partie inscrit dans les politiques du gouvernement. Des questions demeurent pourtant, notamment sur un certain type de bâtiments et sur la qualité de la construction pendant bon nombre d'années. Nous payons le prix des erreurs du passé en faisant peser une charge terrible sur les locataires et sur tout le secteur du logement social.

Le cas de l'avenue de Versailles est un exemple de la gestion douteuse et de la piètre qualité du bâti de ces années. Les mauvais choix opérés par le secteur durant ces années doivent nous amener à réfléchir à l'avenir. Nous ne tirons pas assez les leçons du passé.

Sur la chaussée d'Anvers, des ascenseurs datant des années 70 posent de grands problèmes à cause du manque d'entretiens réguliers. Des coûts considérables sont à prévoir et j'espère que les financements interviendront pour éviter aux locataires de gravir dix, douze ou quinze étages à pied pendant plusieurs semaines.

Nous devons donc réfléchir aux charges, mais aussi à la conception, à la gestion et à la participation ou non des locataires dans la recherche de solutions. Néanmoins, j'ai confiance dans la réponse du secrétaire d'État, parce que je sais que cette question lui tient à cœur.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het woningpark dat de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) beheren, is ondertussen inderdaad sterk verouderd.*

Het bestuur van de OVM's bestaat doorgaans uit vertegenwoordigers van de gemeenten, in sommige gevallen ook uit privécoöperatieleden. Het gewest is geen eigenaar van die gebouwen en heeft geen meerderheidsparticipatie in de raden van bestuur, maar heeft enkele jaren geleden toch beslist om de renovatie te steunen.

Zo heeft de regering de voorbije jaren voor de vierjaarlijkse renovatieprogramma's eerst 150 en nadien 200 miljoen euro uitgetrokken. Ook dit jaar hebben wij een nieuw renovatieplan voor een bedrag van 300 miljoen euro goedgekeurd. Wij verwachten geen enkele tegenprestatie: we zijn er ons terdege van bewust hoeveel die renovatie voor de betrokken gezinnen betekent.

Mevrouw Lemesre, in tegenstelling tot wat u beweert kijkt de regering dus zeker niet werkloos toe! Integendeel, wij zijn solidair, ook al zijn wij geen eigenaar van die gebouwen.

De regering neemt dus een deel van de verantwoordelijkheden van de OVM's over. De voorbije jaren heeft de regering bijna 1 miljard euro uitgetrokken voor renovatiesteun.

Wij hebben nog bijkomende maatregelen genomen, waaronder de bekrachtiging van de normen in de Huisvestingscode en de oprichting van de gewestelijke huisvestingsinspectie, die ongezonde woningen kan sluiten.

Wat de aanvragen voor de renovatie van sociale woningen betreft, geeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voorrang aan ongezonde en aan onbewoonde woningen.

De OVM's werken hard om hun vastgoed te renoveren, maar de procedures voor de openbare aanbestedingen en de stedenbouwkundige vergunningen zijn bijzonder tijdrovend, net als de betrokkenheid van diverse overheden. Soms vinden de bewoners zelf dat wij te snel gaan en onvoldoende rekening houden met hun mening.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Revenons au contexte. Mme Nagy a eu l'occasion d'apporter quelques éléments de réponse : nous sommes confrontés à des bâtiments construits il y a longtemps et qui constituent, pour nos sociétés de logement public qui en sont les propriétaires, un passif à régler.

Ces sociétés de logement public sont administrées principalement par des représentants désignés par les communes, ou parfois par des coopérateurs privés. La Région, sans être propriétaire des logements, ni majoritaire dans les conseils d'administration, a décidé il y a plusieurs années de soutenir la rénovation de ce parc immobilier.

Nous ne sommes donc pas à la manœuvre, ni même directement responsables de la manière dont ce parc immobilier est géré. Face à une responsabilité morale, nous intervenons cependant depuis plusieurs législatures pour essayer d'injecter des moyens dans ces logements, afin de les rénover.

Il s'agit de montants réguliers, quadriennaux : nous avons commencé avec 150 millions d'euros, puis 200 millions d'euros. Cette année, nous avons décidé de présenter un nouveau plan de rénovation d'un montant de 300 millions d'euros, pour un patrimoine qui ne nous appartient pas directement. Nous le faisons sans contrepartie, uniquement parce que nous sommes conscients de ce que cela peut représenter dans le vécu des familles. Nous ne voulons pas rester les bras croisés et nous nous disons que nous devons être solidaires face à cette situation.

Quand Mme Lemesre dit mener un combat auprès de locataires sociaux qui vivent depuis des années dans des logements insalubres, avec la bénédiction du gouvernement, elle est aussi gonflée qu'elle l'est régulièrement dans ses questions écrites ! C'est son style, sans doute, mais je ne peux accepter cette phrase, totalement à contre-courant de l'action que nous menons.

De plus, elle décharge les sociétés et leurs administrateurs, qui représentent les communes, d'une part de leurs responsabilités. Vous verrez qu'un montant de près d'un milliard d'euros a été

Wij moeten dus een evenwicht zoeken.

De voorbije jaren hebben de OVM's en het Woningfonds meer investeringskredieten benut. De jaarlijkse uitgaven voor de renovatie en de bouw van woningen zijn verdubbeld ten opzichte van de vorige regeerperiode. De stijging van het aantal renovatieprojecten is onder meer te danken aan de nieuwe beheerscontracten, de indienstneming van extra personeel en de hervorming van bepaalde procedures.

Wat de problemen aan de Versailleslaan betreft, ik heb met succes een bemiddelingsronde gestart. Daaruit trek ik onder meer de les dat er dringend nood is aan een betere berekeningswijze voor de huurlasten. Deze berekeningswijze moet daarbij van toepassing zijn op de hele sector. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement van de gebouwen. Ik heb de BGHM tijd gegeven tot maart 2014 om hiervoor in overleg met de OVM's modellen uit te werken.

De huurlasten worden geregeld door de artikelen 28 tot 33 van het regeringsbesluit van 26 september 1996. Artikel 28 omvat een uitputtende opsomming van de lasten die van de huurders kunnen worden geëist. Er mogen hun dus geen andere lasten worden aangerekend dat die welke in het besluit worden vermeld.

Dat artikel 28 heeft een algemene en abstracte strekking omdat het onmogelijk is om alle gevallen te voorzien. Er zijn bijgevolg soms interpretaties mogelijk. Een herformulering van het artikel heeft echter weinig zin.

In het geval van vandalisme zal de BGHM de kosten niet verhalen op de huurders als de daders kunnen worden geïdentificeerd. In het andere geval worden de kosten op gelijke wijze verdeeld over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben.

Wat het klein onderhoud betreft, houdt de BGHM voor de uitgaven ten laste van de huurders rekening met de gerechtelijke beslissingen met betrekking tot de huurovereenkomsten en artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek. Het verwijderen van tags op de gevels, het herstellen van liften, werken met betrekking tot de centrale verwarming of het volledig opnieuw schilderen van de gemeenschappelijke delen behoren niet tot

investi au cours des dernières années pour soutenir la rénovation de ces sociétés.

Nous avons donc pris plusieurs mesures générales, telles que la consécration de normes dans le Code du logement depuis 2003 ou l'installation du Service d'inspection du logement, qui a le pouvoir de fermer des logements pour des raisons d'insalubrité.

En ce qui concerne le secteur du logement social, dans l'analyse des demandes adressées par les SISP pour le financement des rénovations, la SLRB se concentre désormais en priorité sur les logements insalubres et sur les logements inoccupés.

Le secteur travaille durement pour la remise en état du patrimoine, mais la concrétisation de tous ces projets prend du temps. Les procédures de marché public ou de demande de permis d'urbanisme, les différentes tutelles, tout cela est en effet chronophage. Parfois, ce sont les habitants eux-mêmes qui considèrent que nous allons trop vite en ne prenant pas suffisamment en considération leur avis. Un équilibre doit donc être trouvé.

J'ai relevé à plusieurs reprises une accélération de la consommation des crédits liés aux politiques d'investissement du logement social et du Fonds du logement. Les dépenses annuelles réellement affectées aux rénovations et constructions ont au moins doublé par rapport à la précédente législature. Les nouveaux contrats de gestion pour chaque société, l'augmentation des effectifs et la réforme de certaines procédures ont concrètement influé sur le nombre de chantiers de rénovation.

Par ailleurs, je vous informe de la demande que j'ai adressée à la SLRB, suite à la médiation que j'ai proposée sur le site de Versailles et qui a effectivement rassemblé l'ensemble des acteurs, afin d'essayer de trouver des solutions.

Le nouveau président a poursuivi le travail entamé par le précédent. Nous avons eu une réunion au sein de mon cabinet pour achever cette médiation, qui s'est terminée par des éléments reconnus comme positifs par les diverses parties, la direction, les représentants des habitants, la SLRB et moi-même. Il est apparu essentiel d'améliorer la méthode du calcul des charges locatives et de la

de categorie van de kleine werken.

De BGHM is geen voorstander van uw voorstel met betrekking tot de verdeling van de kosten. De vervanging van het aantal woningen door het aantal bewoners is moeilijker toe te passen en kan de deur openzetten voor klachten en beroepen. Het aantal bewoners is immers aan verandering onderhevig en niet altijd volledig gekend.

In plaats daarvan zal ik aan de BGHM voorstellen om voortaan rekening te houden met de grootte van de woning. Dat criterium is onveranderlijk en kan niet worden betwist. Het komt ook in zekere mate tegemoet aan uw voorstel om meer rekening te houden met het aantal bewoners.

Krachtens artikel 2 van het voornoemde besluit worden renovatiekosten opgenomen in de geactualiseerde kostprijs van de woning en niet in de huurlasten.

De eerste belangrijke maatregel die de regering heeft genomen om de energiefactuur van de sociale huurders te doen dalen, is de verwezenlijking van passiefwoningen. Het Huisvestingsplan van 2005 bevatte geen specifieke energienormen. Tijdens deze legislatuur hebben wij een passiefstandaard en diverse ecoconstructieprincipes ingevoerd voor de vastgoedprojecten die op initiatief van het gewest tot stand komen. Momenteel worden er verspreid over 19 sites 732 nieuwe passiewoningen gebouwd, die goed zijn voor een energiebesparing van 3,4 GWh/jaar.

Daarnaast trachten we ook de energieprestaties van de bestaande woningen te verbeteren. Zo worden in het kader van het investeringsprogramma 2010-2013 in totaal 439 woningen aangepast aan de lage-energiestandaard en 2.755 woningen worden beter geïsoleerd. Die renovatiewerken zullen een energiebesparing van 34 GWh/jaar opleveren.

De passiefbouwprojecten en de renovatiewerken zijn samen goed voor een besparing van 1,9 miljoen euro per jaar, wat neerkomt op de jaarlijkse productie van 375.000 m² zonnepanelen of de verwarmingsbehoeften van 3.100 klassieke woningen.

Dankzij de betere energie-efficiëntie van de

rendre applicable à l'ensemble du secteur, outre les problèmes qui concernaient davantage les relations au sein de la société.

De même, il m'est également apparu essentiel que les SISP utilisent un règlement d'ordre intérieur type. Dans le contexte des fusions, avec toutes les pratiques qui devront être harmonisées, pouvoir disposer d'un règlement d'ordre intérieur type et d'une méthode de calcul des charges uniformisée devient incontournable. Nous devons saisir l'opportunité des fusions pour agir en la matière. J'ai laissé jusqu'au mois de mars 2014 à la SLRB pour rédiger un règlement d'ordre intérieur type et définir une méthode de calcul des charges locatives, en concertation avec les SISP.

La matière des charges locatives est régie par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, et plus précisément par ses articles 28 à 33. Ces dispositions énumèrent de manière limitative les charges qui peuvent être réclamées aux locataires ; il s'agit de l'article 28. En d'autres termes, aucune autre charge ne peut être portée au compte des locataires.

L'article 28 de l'arrêté précité, qui fixe la liste des charges, a une portée générale et abstraite. Il peut donc parfois laisser la place à différentes possibilités d'interprétation. Néanmoins, reformuler cet article 28 ne permettrait pas nécessairement d'atteindre l'objectif de le rendre univoque. Ce texte devra en effet toujours avoir une certaine portée générale et abstraite, à moins que l'article ne soit transformé en un catalogue des différents cas de figure. Ce serait particulièrement ardu, vu la difficulté de prévoir toutes les situations.

Pour la couverture des frais de vandalisme, si des preuves permettent d'identifier l'auteur de l'acte, la SLRB n'imputera pas les frais de réparation au locataire via les charges locatives.

En revanche, si l'auteur de l'acte n'a pas été identifié, les frais devront être répartis en fonction des règles contenues dans l'arrêté précité, de manière égale entre le nombre de logements concernés s'agissant, par exemple, de menues réparations, et cela conformément à l'article 29 de l'arrêté précité.

woningen zal de energiefactuur van de bewoners flink dalen. Huurders van passiefwoningen betalen tot 90% minder voor verwarmingskosten. In lage-energiewoningen daalt de factuur met 60%. Om alle huurders van die transitie te laten profiteren, heeft de regering een solidariteitssysteem uitgewerkt. De helft van de energiewinst wordt toegekend aan de bewoners van de passiefwoningen en lage-energiewoningen, de andere helft vloeit terug naar de OVM's, zodat deze energiebesparende investeringen kunnen doen in het voordeel van alle bewoners.

Om ervoor te zorgen dat de BGHM over een volledig overzicht van de energieprestaties van sociale woningen beschikt, laat de regering bovendien een energiekadaster opstellen. Op die manier zullen wij op termijn makkelijker de energieverslindende sociale woningen kunnen identificeren.

De sector heeft daarbij in 2011 een plan voorgesteld om het energieverbruik te verminderen. Ter ondersteuning financiert het gewest gedurende vier jaar de aanstelling van een energieverantwoordelijke.

De BGHM heeft overigens een overeenkomst gesloten met Leefmilieu Brussel, die heel wat knowhow bezit en de BGHM zal begeleiden bij de energietransitie van het socialewoningpark.

Dankzij die overeenkomst zullen de OVM's

- de kennis en knowhow kunnen verwerven die nodig zijn voor de realisatie van de doelstellingen in de beheerscontracten, met name voor de verwezenlijking van passiefwoningen en lage-energiewoningen;

- over een facilitator beschikken bij wie ze informatie en advies kunnen inwinnen;

- de bijzondere eigenschappen kunnen vaststellen waarover dat soort woningen moet beschikken, rekening houdend met het publiek van de sociale woningen;

- zich tegen 1 januari 2015 kunnen voorbereiden op de toepassing van de nieuwe regelgeving inzake de energieprestatie van gebouwen.

- het begrip 'duurzaam wonen' beter kunnen

Il doit exister un lien entre les frais à couvrir et l'immeuble où se trouvent les logements entre lesquels la répartition est opérée. Les frais ne sont donc pas nécessairement répartis entre tous les logements d'un même ensemble, mais uniquement entre ceux des bâtiments concernés par les frais.

S'agissant de la distinction entre "menues réparations" et "menus entretiens", pour la liste des dépenses imputables aux locataires, la SLRB tient compte des décisions de justice prises en matière de baux à loyers et de l'article 1754 du Code civil. Les réparations de plus grande ampleur comme l'enlèvement de tags en façade, la remise en service d'ascenseurs, l'installation de chauffage central ou encore la peinture complète des parties communes ne figurent pas dans la catégorie des menus entretiens et réparations.

La SLRB n'est pas favorable à votre proposition sur la répartition des frais. Le remplacement du critère du nombre de logements concernés par celui lié au nombre d'occupants créerait des difficultés d'application. En effet, le nombre d'occupants fluctue dans le temps et n'est pas toujours établi avec certitude. Ainsi, des changements peuvent intervenir dans le ménage en cours d'année. Cela risque donc d'entraîner des plaintes et des recours.

Je proposerai une solution intermédiaire à la SLRB, dans le cadre de son travail de rédaction d'un règlement d'ordre intérieur type et d'une méthode plus homogène de calcul des charges locatives. Il s'agirait de tenir compte de la taille du logement. En effet, ce critère n'est pas fluctuant et ne peut donc pas être contesté. Par ailleurs, dans une certaine mesure, il va dans le sens de la proposition de considérer le nombre d'occupants.

Concernant les immeubles vétustes, les dépenses auxquelles vous faites référence dans votre quatrième question concernent des rénovations. Toutes les dépenses de rénovations sont reprises dans le prix de revient actualisé du logement en vertu de l'article 2 alinéa 15 de l'arrêté précité, et donc pas dans les charges locatives.

S'agissant des actions concrètes pour réduire la facture énergétique des locataires du logement social, le premier dispositif mis en place durant cette législature est la réalisation de constructions passives. Le Plan régional du logement développé

vatten.

Wij mogen niet dezelfde fouten maken als in het verleden. Wij moeten vooruitlopen op de manier waarop die woningen zullen worden benut, zullen evolueren en zullen verouderen. De OVM's moeten dus niet alleen meer knowhow verwerven inzake de technische aspecten, maar moeten daarnaast ook in staat zijn om de huurders te helpen bij de aanpassing van hun levensstijl aan een ander soort woning.

depuis 2005 ne comportait pas d'exigences énergétiques particulières. L'une des modifications substantielles introduites depuis le début de la législature a été l'inclusion du standard passif et de divers principes d'écoconstruction pour tous les projets immobiliers menés à l'initiative de la Région. Aujourd'hui, 732 nouveaux logements passifs répartis sur 19 sites sont en chantier. La construction de ces nouveaux logements passifs permettra au secteur du logement social de faire l'économie de plus de 3,4 GWh/an.

Deuxièmement, des rénovations basse énergie. Dans le cadre du dernier programme d'investissement 2010-2013 pour lequel le gouvernement a octroyé 206 millions d'euros - avant celui de 300 millions qui va être adopté lors du prochain budget -, de nombreux projets visent également à améliorer la performance du bâti existant. Parmi ces projets de rénovation, nombreux sont ceux qui concernent directement la performance énergétique : 439 logements sont rénovés pour répondre aux standards basse énergie et 2.755 logements font l'objet de travaux d'isolation.

Ces rénovations permettront d'atteindre un gain énergétique global de près de 34 GWh/an. Les gains d'énergie en chauffage au gaz réalisés par la construction passive et la rénovation représentent une économie de 1.900.000 euros par an, soit l'équivalent de la production annuelle de 375.000m² de panneaux photovoltaïques ou des besoins en chauffage de 3.100 logements classiques.

Ces avantages profiteront à tous les habitants : les bienfaits de la performance énergétique des logements sociaux se font ressentir de manière remarquable sur la facture d'énergie des occupants. Ainsi, le locataire d'un logement passif fait parfois jusqu'à 90% d'économie sur sa facture de chauffage. Dans le logement basse énergie, la facture est, elle, diminuée de 60%. Pour permettre à tous les locataires de bénéficier des bienfaits de cette transition énergétique, le gouvernement a mis en place un système de mutualisation qui permet à tous les occupants du logement social de bénéficier de ces avantages. Ainsi, 50% des gains énergétiques resteront acquis au locataire d'un logement passif, basse énergie ou très basse énergie, les 50% restants étant mutualisés au bénéfice de l'ensemble des autres locataires.

En d'autres termes, la moitié du montant épargné par la famille qui a la chance d'occuper un logement énergétiquement économe sera reversée à la SISP pour lui permettre de réaliser d'autres investissements énergétiques au bénéfice de l'ensemble des locataires qu'elle chapeaute.

D'autre part, évoquons la mise en place d'un cadastre énergétique dans le logement social. Pour s'assurer que la SLRB dispose d'un état des lieux complet en termes de performance énergétique, le gouvernement bruxellois a imposé la réalisation d'un cadastre énergétique. Ces données permettront, à terme, d'identifier les bâtiments énergivores dans le logement social.

Depuis 2011, les deux fédérations de sociétés de logements sociaux, l'Association du logement social (ALS) et la Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab), ainsi que les quatre SISP bruxelloises les plus importantes mettent sur pied des Plans locaux d'action pour une gestion de l'énergie (Plage). L'objectif est d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments en réduisant les émissions de CO_2 et, par conséquent, les factures des locataires. Grâce à cette initiative, la Région prend en charge, pendant quatre ans, l'engagement d'un responsable des aspects énergétiques au sein des sociétés de logements sociaux.

Par ailleurs, l'expertise de Bruxelles Environnement nous est fort utile pour maîtriser les coûts et amplifier notre stratégie au sein du logement social. Elle se concrétise par la mise en place d'une convention entre la SLRB et Bruxelles Environnement pour l'accompagnement dans la transition énergétique du parc du logement social.

Cette collaboration permettra aux sociétés de logements sociaux :

- d'acquérir les connaissances et l'expertise nécessaires pour atteindre les ambitions attendues par le contrat de gestion ;

- d'acquérir et intégrer dans leurs méthodologies et habitudes de travail une maîtrise de la programmation, de la commande des projets et missions, du suivi des missions, de l'exécution des chantiers et de leur réception, de l'occupation et de la maintenance des bâtiments/logements répondant aux standards passif et basse énergie ;

- de disposer d'un facilitateur pour toute question, information ou conseil nécessaire à l'exercice de leur métier, dans le but d'apprécier les ambitions énergétiques des projets qu'elles ont à examiner ou à réaliser ;

- de définir les caractéristiques particulières auxquelles il faut veiller pour ce type de logements, compte tenu du public des logements sociaux ;

- de se préparer à l'application de la nouvelle réglementation de performance énergétique des bâtiments (PEB) pour le 1er janvier 2015 ;

- de manière plus large, de mieux appréhender les concepts liés à la durabilité du logement.

Il s'agit donc de faire en sorte que toute personne devant travailler à la construction ou à la rénovation de tels bâtiments ait les connaissances techniques suffisantes afin de ne pas reproduire les erreurs du passé. Il est aujourd'hui nécessaire d'anticiper la manière dont ces logements vont être habités, vont vieillir, vont évoluer. Cette expertise ne se limitera pas aux aspects techniques, mais permettra aussi de mettre en place une guidance sociale afin d'adapter nos habitudes aux caractéristiques du logement passif et basse énergie.

De voorzitter.- Mevrouw Lemesre heeft het woord.

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

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- Het doet me plezier dat mijn collega's dit debat hebben verruimd tot de bouwvallige toestand van sommige woningcomplexen. Wij moeten overwegen of het niet beter is om ze af te breken en weer op te bouwen.*

Mme Marion Lemesre.- Je voulais remercier mes collègues d'avoir élargi le débat à la vétusté de certains ensembles de logements. À leur égard devra être posée la question de leur démolition et reconstruction et du plan de relogement afférent.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat is inderdaad in sommige gevallen aangewezen.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est effectivement utile dans certains cas.

Mevrouw Marion Lemesre *(in het Frans).- De bouwmethodes van de jaren 70 maken renovatie onmogelijk.*

Mme Marion Lemesre.- Les méthodes de construction des années 70 rendent la rénovation impossible.

Het denkwerk over een standaardmodel voor de huishoudelijke reglementen is een goede zaak. Gelet op de nakende fusie van de OVM's zal ze een meer coherent beheer bevorderen.

Je remercie également le secrétaire d'État pour sa réflexion sur les règlements d'ordre intérieur (ROI). Dans ce cadre, la fusion des SISP prend une dimension de cohérence de gestion. Je vous

félicite d'avoir lancé ce débat car, outre sur une rationalisation, la fusion des SISP doit déboucher sur une meilleure gestion plus cohérente au bénéfice du locataire.

J'analyserai plus avant le reste de vos réponses et reviendrai vers vous le cas échéant.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED DAÏF

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

betreffende "het proefproject voor de huurtoelage".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de interpellatie ingetrokken en omgezet in een schriftelijke vraag.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED DAÏF

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

concernant "le projet pilote d'allocation-loyer".

M. le président.- À la demande de l'auteur, excusé, l'interpellation est retirée et transformée en question écrite.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW JULIE DE GROOTE

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 Gesùsite".

De voorzitter.- Mevrouw de Groote heeft het woord.

Mevrouw Julie de Groote *(in het Frans).- Ik zal de volledige tekst van mijn interpellatie niet voorlezen en me beperken tot drie vragen over de actualiteit.*

Mijn vragen waren oorspronkelijk aan staatssecretaris Madrane gericht. Ze hadden immers te maken met de stedenbouwkundige vergunning voor het terrein van het Gesùklooster. De vastgoedmaatschappij die plannen heeft met

INTERPELLATION DE MME JULIE DE GROOTE

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 du site Gesù".

M. le président.- La parole est à Mme de Groote.

Mme Julie de Groote.- Plutôt que de lire mon interpellation dont les informations sont quelque peu dépassées, je vais directement vous poser trois questions relatives à l'actualité de ce dossier.

Ces questions étaient originellement adressées à M. Madrane suite aux diverses interpellations posées ces dernières années autour du permis d'urbanisme lié à ce site. En effet, l'administrateur de la société immobilière Rue Royale sa avait

dat terrein, kondigde aan dat ze op 29 november een nieuwe stedenbouwkundige vergunning zou aanvragen.

Is er een nieuwe vergunning aangevraagd? Zo ja, strookt die aanvraag met het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en de aanbevelingen van de Raad van State, die vond dat er in de oorspronkelijke plannen onvoldoende aandacht ging naar huisvesting in de zone, ter compensatie van het project?

Toen ik voormalig staatssecretaris Kir in het verleden over de kwestie ondervroeg, wilde ik weten wat er precies werd bedoeld met woningen die "ter compensatie in de zone" moeten worden opgetrokken. Het antwoord van de heer Kir luidde dat de onmiddellijke omgeving van het klooster al veel woningen telde en dat de zone wellicht moest worden verruimd om huisvesting ter compensatie te kunnen realiseren.

Kunt u ons meer vertellen over de oorspronkelijke vergunningsaanvraag voor een hotel op het terrein van het Gesùklooster? Wordt die aanvraag momenteel behandeld?

Is er een plan om de mensen die op 4 november uit het Gesùklooster werden gezet in andere woningen onder te brengen, al was het maar voorlopig? Voor de uitzetting stelde u op uw website drie mogelijkheden voor.

Het eerste voorstel bestond erin dat La Strada een personeelslid in dienst zou nemen dat zich zou bezighouden met de coördinatie van een huisvestingsplan voor de mensen uit het Gesùklooster.

Ten tweede stelde u voor om concrete oplossingen voor de huisvesting van de bewoners te zoeken, al was het maar tijdelijk, op voorwaarde dat ze in veilige en gezonde omstandigheden zouden leven en sociale begeleiding zouden krijgen.

Ten derde overwoog u om een beperkte groep mensen toestemming te geven voor een precaire bezetting van het Gesùklooster. Die laatste optie is uiteraard al achterhaald.

Ik was aanwezig op een colloquium georganiseerd door de vereniging Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRÉ). De

annoncé, le 24 septembre dernier, qu'il allait introduire une nouvelle demande de permis le 29 novembre prochain.

Une nouvelle demande de permis est-elle en cours ? Si oui, celle-ci est-elle conforme à ce que demande le Plan régional d'affectation du sol (PRAS), mais surtout, traduit-elle les recommandations du Conseil d'État qui avait estimé que le projet n'offrait pas suffisamment de compensation en matière de logements dans cette zone ?

Je n'avais pas seulement interrogé M. Madrane à ce sujet mais aussi M. Kir, et je demandais à tous deux de spécifier ce que voulait réellement dire "une compensation en logement dans la zone". Quelle était et quelle est la définition exacte du périmètre de la zone ? Je trahis peut-être la réponse de M. Kir, mais, selon moi, il avait alors estimé que la zone avait déjà une très grande densité de logements et qu'il convenait d'élargir la définition de son périmètre pour prévoir la compensation en termes de logement.

En ce qui concerne le tout premier permis du projet de l'hôtel Royal Botanique, pouvez-vous nous en dire davantage ? Est-il instruit à l'heure actuelle ?

Quant aux expulsions du lundi 4 novembre dernier, un plan de relogement envisagé, ne fût-ce qu'à titre précaire, a-t-il pu être mis en œuvre ? Si oui, de quelle manière ? En effet, avant les expulsions, vous proposiez sur votre site internet trois pistes de réflexion :

- mandater le Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri La Strada afin d'engager une personne chargée de coordonner le plan de relogement établi collectivement selon votre préalable ;

- poursuivre la recherche de solutions concrètes de relogement, fussent-elles temporaires, à condition que l'occupation précaire soit négociée, se fasse dans des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes et bénéficie d'un encadrement social adéquat ;

- poursuivre l'occupation précaire du site par un groupe de personnes. Cette piste est bien sûr dépassée.

burgemeester van Sint-Joost kondigde toen al duidelijk aan dat hij tot een uitzetting wilde overgaan. Na het colloquium stelde de minister-president de oprichting van een gewestelijke werkgroep voor. Zelf pleit u ook voor een gecoördineerde aanpak van het probleem.

Het is echter niet de bedoeling dat de verschillende beleidsniveaus de verantwoordelijkheid naar elkaar doorschuiven.

Hoe zou de gewestelijke werkgroep er precies uitzien? Overweegt het Brussels Gewest de oprichting van een dergelijke werkgroep, waarin de federale overheid, de gemeenten en de OCMW's vertegenwoordig zouden zijn? Heeft burgemeester Kir van Sint-Joost het probleem aangekaart in de Conferentie van Burgemeesters?

Een dergelijke werkgroep zou ervoor kunnen zorgen dat er solidair wordt gereageerd op bezettingen die in één bepaalde gemeente plaatsvinden.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Op 25 oktober werd u geïnterviewd door de RTBF. U zei toen dat er maanden geleden een verzekering was afgesloten die zou worden aangesproken in geval van veiligheidsproblemen. Kunt u zeggen wat die verzekering precies dekte? Op welke periode was ze van toepassing? Ging het enkel om de periode waarin de precaire bezetting werd toegelaten door de vrederechter? Hoeveel mensen waren verzekerd? Hoe is het contract de afgelopen drie jaar geëvolueerd?*

In juni antwoordde u aan de heer Kir dat het Brussels Gewest subsidies had verstrekt aan twee vzw's die de bewoners van het Gesùklooster begeleiden. Ik geloof dat een van die vzw's de

Il est donc intéressant d'examiner ce qui a été réalisé dans tout ce que vous aviez évoqué lors des interpellations précédentes.

Enfin, j'ai assisté au colloque organisé par Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRÉ) avec Médecins du monde à Saint-Josse-ten-Noode. À cette occasion, le bourgmestre avait annoncé clairement ce qui allait suivre ; il n'a donc pas tenu de double langage. À la fin du colloque, le ministre-président avait proposé la constitution d'un groupe de travail régional, que tous appellent de leurs vœux, y compris vous puisque vous évoquez systématiquement une "indispensable solution coordonnée" à ce problème. En effet, il faut éviter que les différents niveaux de pouvoir ne se renvoient la balle en la matière.

Qu'entend-on exactement par groupe de travail régional ? Cette structure, qui rassemblerait tant le niveau fédéral que les communes et les CPAS, est-elle en discussion au niveau régional ? Que comprend-elle exactement ? Le bourgmestre Emir Kir a-t-il, comme vous lui aviez demandé, sollicité la Conférence des bourgmestres ? Le groupe de travail a-t-il été discuté au sein de celle-ci ?

De telles dispositions permettraient d'éviter d'autres occupations du même type, concentrées dans une commune en particulier, en leur faisant bénéficier d'une solidarité au niveau régional.

Discussion

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Lors d'une interview accordée le 25 octobre dernier à la RTBF, vous affirmiez que, depuis de nombreux mois, une assurance était payée pour qu'il y ait un minimum de couverture en cas de problèmes de sécurité. Pouvez-vous nous dire ce que couvrait exactement cette police d'assurance et sur quelle période ? S'agissait-il uniquement de la période d'occupation précaire avalisée par le juge de paix ? Combien de personnes étaient-elles assurées ? Quelle a été l'évolution du contrat depuis ces trois dernières années ?

Dans une réponse à mon collègue Emir Kir en juin dernier, vous précisiez que la Région avait octroyé des subsides annuels de fonctionnement à deux

Union des locataires marollienne (ULM) is. Hoe heet de andere vzw? Hadden de vzw's nog andere opdrachten dan de begeleiding van de bewoners? Wat stond er in het activiteitenverslag? Pleegden ze overleg met uw kabinet? Hoeveel bedroeg de subsidie die de vzw's ontvingen?

In oktober had u contact met de vzw La Strada. U wilde die vzw middelen toekennen om een personeelslid in dienst te nemen dat mensen die hun woning moeten verlaten, zou helpen om een nieuwe woning te vinden. Is die persoon inmiddels in dienst genomen? Welke opdracht zal die krijgen? Op basis van welke middelen?

Tegenwoordig worden er steeds meer precaire gebruiksovereenkomsten ondertekend. Bovendien krijgen de bewoners hulp van vzw's om een volwaardige woning te vinden. Gelet op de woningnood en de toenemende armoede, zullen er in de toekomst waarschijnlijk vaker gebouwen als het Gesùklooster worden gekraakt. Het is verre van ideaal om met dringende noodmaatregelen te moeten werken.

Welke maatregelen hebt u genomen om de problemen aan te pakken?

Het Brussels Gewest zal elf woningen ter beschikking stellen voor de mensen die het Gesùklooster moesten verlaten. Gaat het om sociale woningen? Hoe zit het in dat geval met de wachtlijsten? In welke gemeente bevinden de woningen zich? Welke oppervlakte en hoeveel slaapkamers hebben ze? Hoe worden de woningen toegekend? De steun van het Brussels Gewest is uiteraard positief maar ik wil erop wijzen dat Sint-Joost, dat een kleine gemeente is, evenveel woningen ter beschikking stelt.

De voorzitter.- Mevrouw Herscovici heeft het woord.

Mevrouw Anne Herscovici *(in het Frans).- Ook ik heb deelgenomen aan het colloquium. Meerdere politici beloofden er steun voor het manifest van Dokters van de Wereld en andere verenigingen. Een van de voorstellen uit het manifest bestaat in*

asbl qui apportent un accompagnement aux occupants du site du Gesù. Je crois savoir que l'une d'entre elle est l'Union des locataires marollienne (ULM). Pouvez-vous nous donner le nom de l'autre asbl ? Avait-elle d'autres missions que l'accompagnement des occupants ? Qu'est-il ressorti de leur rapport de mission ? Des rencontres avec vous ou votre cabinet ont-elles eu lieu ? Quels étaient les montants des subventions attribuées ?

Enfin, vous aviez eu des contacts avec l'asbl La Strada dans le courant du mois d'octobre. Votre idée était de proposer de mandater cette asbl pour financer l'engagement d'une personne chargée de travailler à des solutions de relogement. Cette personne a-t-elle été engagée ? De quoi sera-t-elle chargée ? Avec quels moyens ?

Aujourd'hui, de plus en plus de conventions d'occupation précaire sont signées. Des asbl travaillent avec les occupants pour préparer leur départ, à savoir quitter le logement précaire pour un vrai logement. Vu la crise du logement et l'état de pauvreté croissant, des situations comme celle du site du Gesù verront probablement encore le jour. Travailler dans l'urgence n'est pas la meilleure des solutions.

Qu'avez-vous entrepris pour améliorer cette problématique ?

Concernant le relogement de ces personnes, la Région mettra à disposition onze logements. S'agit-il de logement social ou d'autres types de logement ? Dans quelle commune seront-ils situés ? Quelle sera leur superficie ? De combien de chambres seront-ils pourvus ? Quid des priorités et des listes d'attente ? Comment ces logements seront-ils attribués ? Malgré cette aide de la Région, signalons que cela ne représente pas beaucoup plus que le nombre de logements mis à disposition par la petite commune de Saint-Josse-ten-Noode.

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

Mme Anne Herscovici.- J'ai participé également à la journée de colloque organisée par Médecins du monde. J'y ai entendu également l'engagement des mandataires politiques à assurer leur soutien au manifeste proposé par Médecins du monde et les

de oprichting van een werkgroep waarin het Brussels Gewest, de gemeenten, de OCMW's en de federale diensten zouden zetelen en dat oplossingen voor dergelijke crisissituaties zou uitdokteren.

Mijnheer Ouriaghli zegt terecht dat het verre van ideaal is om met noodmaatregelen te werken. Mensen in de vroege ochtend uit een woning zetten is niet de beste manier om het probleem aan te pakken, tenminste als je over hun gezondheid wilt waken en ervoor wilt zorgen dat hun kinderen naar school gaan.

Het grootste probleem van de bezetters van het Gesùklooster is dat ze illegaal in het land verblijven en bijgevolg geen recht hebben op OCMW-steun of dringende medische hulp. Daarmee wil ik niet zeggen dat het gewest of de gemeenten niets moeten doen. Het belangrijkst is echter dat er een beroep wordt gedaan op Dokters van de Wereld.

Zolang deze mensen geen papieren hebben, moeten we blijven improviseren met snelle oplossingen en moeten we hun rechtspositie trachten te verbeteren.

De voorzitter *(in het Frans).- Ik spreek hier in eigen naam. De ontruiming van het Gesùklooster heeft me erg geraakt. Een dertigtal bewoners verlieten het gebouw voor de anderen omdat ze illegaal in het land zijn en een arrestatie wilden vermijden.*

In het Brussels Gewest leven heel wat illegalen die geen recht hebben op sociale woningen of OCMW-steun en niet mogen werken. Zelfs nieuwkomers kunnen pas op die dingen aanspraak maken wanneer ze al minstens drie maanden legaal in het land verblijven. In werkelijkheid werken waarschijnlijk meer dan 10.000 illegalen hier in het zwart.

Overigens gaat het niet alleen om illegalen. Onder de bewoners van het Gesùklooster waren er bijvoorbeeld ook Europese Roma. Zij verblijven

autres associations, notamment Bruxelles Laïque, le Foyer, la Ligue des droits de l'homme et le Centre régional d'intégration. Parmi les propositions figurant dans le manifeste, il était question d'organiser un groupe de travail associant la Région, les communes, les CPAS et les autorités fédérales afin de développer des solutions pragmatiques, y compris dans les sorties de crise.

Comme le souligne M. Ouriaghli, travailler dans l'urgence n'est pas une solution. Déloger des personnes au petit matin alors que des choses sont mises en place n'est pertinent, ni sur le plan du suivi médical - les équipes de Médecins du monde déplorant leurs difficultés à établir des liens de confiance avec les personnes à approcher -, ni sur le plan du suivi de la scolarité.

Par ailleurs, ce qui ne relève ni de la responsabilité de la Région, ni de celle des communes, ce qui ne signifie pas que l'on puisse se défausser de ces responsabilités, le problème majeur de ces personnes est qu'elles n'ont aucun droit sur le territoire, ni à l'aide du CPAS en fonction des règles du niveau fédéral, ni à l'aide médicale urgente. C'est pour cela que l'on doit faire appel au bénévolat de Médecins du monde.

Tant que ce problème ne sera pas réglé au niveau fédéral, nous serons condamnés à bricoler des solutions pragmatiques et essayer d'intégrer progressivement ces personnes dans le droit commun.

M. le président.- Permettez-moi de parler ici en mon nom. J'ai été impressionné par l'annonce des 30 personnes qui ont quitté les lieux avant les autres. Pour ces sans-papiers, à l'expulsion s'ajoute l'angoisse de ne pas savoir ce qu'il adviendrait d'elles en cas d'arrestation.

On rencontre dans notre Région des sans-papiers exclus de nos dispositifs de logements sociaux, de nos dispositifs de CPAS, du droit au travail. Même les primo-arrivants en sont exclus, puisque ces droits ne leur sont ouverts qu'après trois mois de séjour légal. Or, la réalité de la Région, c'est probablement beaucoup plus que 10.000 travailleurs clandestins.

Qui plus est, cette clandestinité, notamment sur le site du Gesù, doit être relativisée puisque des Roms européens sont en séjour légal en Belgique,

hier legaal maar zijn nog geen drie maanden in het land. Het gaat om een Europees en federaal probleem dat ook gevolgen heeft voor het Brussels Gewest op het vlak van huisvesting, opleiding, werkgelegenheid enzovoort.

Burgemeester Kir zei dat de bewoners die het Gesùklooster moesten verlaten in andere woningen zouden worden ondergebracht. Om discriminatie te vermijden, zouden ze daar echter wel huurgeld voor moeten betalen. Ik vraag me af hoe ze dat zullen doen. De werkgroep zou zich over de kwestie moeten buigen.

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Uw interpellatie stond al lang voor de uitzetting op de agenda, maar nu kunnen we de balans opmaken van de bezetting van de site en van wat er met de bewoners zal gebeuren.*

Wat het stedenbouwkundige aspect en het huisvestingsaspect van het nieuwe project voor het klooster betreft, heeft de eigenaar gezegd dat hij op 29 november een nieuwe vergunningsvraag indient. Over dit dossier weet ik enkel wat ik in de pers gelezen heb. U kunt dus best de heer Madrane interpelleren.

Mevrouw Julie de Groote *(in het Frans).- Mijn interpellatie was in eerste instantie tot de heer Madrane gericht, maar het Bureau heeft me naar u verwezen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dan stel ik voor dat u uw vragen in verband met de stedenbouwkundige aspecten aan hem stelt.*

Ik hoop dat de woonoppervlakte deze keer overeenstemt met de vereisten van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), zodat het project eindelijk van start kan gaan en niet door de Raad van State wordt tegengehouden. Zulke stadskankers in het hart van de stad mogen we niet tolereren.

mais depuis moins de trois mois. Le problème est, certes, européen et fédéral, mais il est aussi régional puisque, si le logement est évidemment essentiel, l'accès à des droits passe aussi par la formation et l'emploi.

Quand le bourgmestre Kir déclare que des logements seront mis à leur disposition, mais moyennant paiement pour ne pas créer de discrimination par rapport aux autres candidats, demandons-nous comment faire payer ces gens, puisque la discrimination qui les concerne se pose en termes de droits. Il conviendrait de relayer cet élément au niveau du groupe de travail.

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre interpellation était inscrite à l'ordre du jour depuis longtemps, bien avant l'expulsion, mais elle nous permet de faire le point sur les différentes étapes de l'occupation de ce site et ce qu'il adviendra des personnes qui y sont passées.

Concernant l'aspect urbanistique du site et la proposition de logement que contiendrait un futur projet, son propriétaire a annoncé depuis un moment qu'il introduirait une nouvelle demande de permis le 29 novembre. Je ne dispose d'aucune autre information sur ce dossier, hormis ce que j'ai pu lire dans la presse. Je vous invite donc à interpeller M. Madrane.

Mme Julie de Groote.- Mon interpellation s'adressait initialement à M. Madrane, dans la lignée de mes précédentes interpellations sur le permis d'urbanisme, mais le Bureau l'a redirigée vers vous.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vous suggère donc de ne lui poser que les questions relatives à l'urbanisme.

J'espère que la superficie de logement sera cette fois conforme aux exigences du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) pour que ce projet puisse enfin se développer, sans une nouvelle annulation de permis par le Conseil d'État. Il n'est évidemment pas acceptable que de tels chancres persistent aussi longtemps au cœur de notre ville.

Naar verluidt heeft de overheid niet onmiddellijk plannen om woningen aan te kopen. De burgemeester van Sint-Joost-ten-Node had het wel over een alternatief plan voor het klooster, dat openbare huisvesting zou omvatten, maar voorlopig heeft hij zich daarvoor nog niet tot de gewestelijke overheid gericht. We mogen niet uit het oog verliezen dat het terrein noch het gebouw eigendom zijn van de gemeente.

De toestand waarin de bezetters van het voormalige Gesùklooster zich bevinden, is radicaal veranderd sinds u uw interpellatie in september indiende.

Hoewel ik mijn steun uitgesproken heb voor de precaire bezetting van het Gesùklooster, heb ik ze zeker niet gewenst, uitgelokt of georganiseerd, zoals de burgemeester van Sint-Joost-ten-Node beweert.

Op verzoek van de Union des locataires de Saint-Gilles en de Union des locataires des Marolles heb ik actie ondernomen in het kader van de precaire gebruiksovereenkomsten. Ik wilde vermijden dat de bezetting uitliep op een gewelddadige uitzetting door de eigenaar, die overigens volledig in zijn recht is.

De formule van de precaire bezetting is niet ideaal, maar kan een oplossing zijn voor die mensen die overal uit de boot vallen. Als zij niet in aanmerking komen voor een sociale woning of voor het Woningfonds, kan ik daar als staatssecretaris weinig aan doen.

In Brussel is de groep mensen die door alle mazen van het sociale vangnet glipt gelukkig erg klein.

Zelfs de OCMW's, die meestal het laatste vangnet vormen, zeggen dat de federale financiering onvoldoende of zelfs onbestaande is. De federale Staat vraagt dan weer een algemene Europese regeling.

Kortom, in alle grote steden leven er groepen van mensen die de keuze hebben tussen de straat, een gekraakte woning of een terugkeer naar hun land, dat ze om goede redenen verlaten hebben.

Anderzijds staan er in onze stad heel wat gebouwen (kantoren, woningen, openbare gebouwen) leeg, terwijl een deel daarvan min of

Pour répondre à une autre de vos questions, il n'est pas à ma connaissance question dans l'immédiat d'une acquisition de logements à venir par les pouvoirs publics. Le bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode a bien évoqué l'idée d'un projet alternatif à celui du propriétaire actuel, incluant du logement public. Mais il n'a pas, à ce stade, donné suite à son intention annoncée de solliciter les opérateurs régionaux à ce sujet. Je n'ai pas non plus obtenu de réponse à mes demandes de précisions. Rappelons toutefois que ni le terrain, ni le bâtiment n'appartiennent à la commune.

La situation sociale des occupants de l'ancien couvent du Gesù a évidemment radicalement changé depuis septembre, moment où vous avez déposé cette interpellation.

Je ne vais pas refaire l'historique de ce dossier. Néanmoins, face à la désinformation pratiquée de part et d'autre dans la cadre de ce dossier, j'aimerais apporter quelques précisions.

Si j'ai apporté mon soutien à cette occupation précaire dans le cloître du Gesù, je ne l'ai certainement pas souhaitée, provoquée, ni même organisée, comme l'a notamment dit le bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode.

Je suis intervenu à la demande de l'Union des locataires de Saint-Gilles et l'Union des locataires des Marolles, deux associations d'insertion par le logement (AIPL) que la Région soutient, dans le cadre du principe des conventions d'occupation précaire dont je viens d'exposer la philosophie. Mon objectif était que l'occupation qui avait été organisée ne débouche pas sur de nouveaux actes de violence, à savoir l'expulsion par un propriétaire qui, légitimement, peut faire valoir son droit de propriété et demander à un juge de paix de procéder à une expulsion.

Si nous soutenons cette convention, c'est qu'il nous faut bien constater que ces occupations précaires, si elles n'apportent pas une solution idéale, peuvent au moins représenter une solution pratique d'hébergement pour les personnes les plus victimes de la cascade des processus d'exclusion, rejetées de tous les mécanismes. Ces dernières sont ainsi exclues de leur pays, de la plupart des dispositifs européens, des dispositifs fédéraux et même régionaux grâce auxquels nous pouvons intervenir.

meer bewoonbaar is. Daar is tijdelijke huisvesting dus mogelijk, met inachtneming van de rechten van de eigenaar en van minimale voorwaarden qua veiligheid en hygiëne.

De precaire gebruiksovereenkomsten zijn interessant omdat ze de bewoners een minimum aan stabiliteit bieden. Door die overeenkomsten konden verschillende kinderen uit het Gesùklooster gedurende een aantal maanden naar school gaan.

Mijn rol bestond erin dat ik bemiddelde tussen de krakers van het Gesùklooster en de eigenaar. Begin 2010 heb ik de precaire bezetting van het klooster gesteund, net om de eigenaar aan te moedigen een dergelijke onderhandelde oplossing te aanvaarden. Ik heb ook een bredere oproep gedaan aan de privésector om meer ongebruikte gebouwen voor tijdelijke bewoning open te stellen.

De meeste personen die in het Gesùklooster verbleven, hebben geen recht op sociale bijstand wegens administratieve onregelmatigheden, hoewel ze niet illegaal in het land verblijven en dus ook niet kunnen worden uitgewezen.

Zulke absurditeiten zijn choquerend, maar onze legale middelen zijn helaas beperkt. Een gebrek aan sociale rechten leidt tot schrijnende toestanden zoals we die kennen aan het Noordstation, de Ninoofse Poort of het Gesùklooster.

De bewoning van het Gesùklooster kende hoogtes en laagtes. Het is duidelijk dat deze mensen niet de gemakkelijkste groep vormen om samen te leven.

In april 2013 kondigde de nieuwe burgemeester van Sint-Joost-ten-Node na een bezoek in aanwezigheid van de eigenaar, aan dat de krakers konden blijven tot het moment waarop er een stedenbouwkundige vergunning was, op voorwaarde dat ze de maatschappelijke regels zouden respecteren.

De laatste maanden was de situatie duidelijk verslechterd. De problemen van de bewoners zijn vooral het gevolg van hun extreme armoede en het feit dat ze niet in staat zijn om in te staan voor de veiligheid en om de overbezetting en de schade aan het gebouw te voorkomen. De verenigingen die hen begeleiden, hebben zelf in september aan

Je ne peux pas, en ma qualité de secrétaire d'État en charge du Logement, intervenir au moyen des dispositifs (logement social, Fonds du logement, logement moyen...) dont je dispose et qui ne reprennent pas ce public.

À Bruxelles comme dans toutes les grandes villes, les groupes de population qui cumulent les difficultés menant à l'exclusion sont heureusement limités. Du fait de leur situation administrative, ils passent souvent au travers de tous nos filets d'aide sociale, parmi lesquels les dispositifs d'aide au logement.

Même les CPAS, souvent l'ultime filet, se déclarent régulièrement incompétents, renvoyant à un financement fédéral insuffisant ou inexistant. L'État fédéral en réfère, quant à lui, à l'Europe, en demandant un règlement plus général à ce niveau de pouvoir.

Au bout de toutes ces exclusions, nos grandes villes connaissent donc toutes des groupes d'hommes, de femmes et d'enfants qui doivent choisir entre la rue, un squat, et parfois, pour une partie d'entre eux, un retour incertain vers un pays d'origine qu'ils ont choisi de quitter.

D'autre part, notre ville recèle de nombreux bâtiments inoccupés, de tous types (bureaux, logements, bâtiments publics ou privés). Un certain nombre d'entre eux sont habitables, au moins de façon précaire. Pour une partie de ceux-là, une occupation temporaire est possible, dans le respect des droits du propriétaire et dans des conditions correctes pour les occupants, selon les conditions minimales de sécurité et de salubrité.

La convention d'occupation précaire offre quelques avantages là où le squat sauvage présente des inconvénients très clairs, comporte un risque pour le propriétaire et n'offre aucune stabilité pour l'occupant. Parmi ces avantages, la convention précaire compte celui d'offrir un minimum de stabilité qui a permis, par exemple, à de nombreux enfants du site du Gesù d'être scolarisés pendant plusieurs mois dans différentes écoles de Bruxelles. C'est là que je suis intervenu, à la demande des associations, en tant qu'intermédiaire entre les occupants et le propriétaire pour conclure une convention d'occupation précaire, assortie de droits et d'obligations.

de alarmbel getrokken en de hulp van de overheid ingeroepen opdat de precaire bezetting niet in gevaar zou komen.

Sindsdien overleggen de verenigingen regelmatig met de gemeente, het OCMW en het gewest om een oplossing te vinden.

Ik ben altijd bereid geweest om mee te zoeken naar een manier om de omstandigheden ter plaatse te verbeteren of om een tijdelijk onderkomen voor een aantal gezinnen te vinden. Er zijn echter ook grenzen aan mijn middelen en bevoegdheden. In weerwil van wat sommigen beweren, kan ik bijvoorbeeld geen leegstaande woningen opeisen.

Ik heb dat tijdens een vergadering op 1 oktober gemeld aan de burgemeester van Sint-Joost-ten-Node en heb daar ook gezegd dat ik de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zou vragen of ze nog leegstaande woningen ter beschikking hadden die voor precaire bewoning in aanmerking komen. Ik vroeg de burgemeester ook om de achttien andere burgemeesters over het probleem aan te spreken.

Ik betreur dat er rond deze kwestie een ideologisch debat is ontstaan. Niet iedereen neemt zijn deel van de solidariteit op zich, waardoor er een te zware last drukt op de gemeenten en OCMW's die nu al overbelast zijn.

De burgemeester van Sint-Joost en ik hebben elk een andere visie op de kwestie, maar ik besef heel goed dat de gemeente heel wat verantwoordelijkheden te dragen heeft, omdat andere gemeenten zich niet solidair opstellen.

De kritiek in de media en in de politieke wereld is vooral gericht op diegenen die wel iets doen, zoals de gewestelijke verantwoordelijken. Nochtans zijn er heel wat gemeenten en OCMW's die de problemen zoveel mogelijk doorschuiven. In die gemeenten vindt men de minste sociale woningen en sociale huurders. Het zijn die gemeenten die kritiek zouden moeten krijgen!

De huidige kritiek op het gewest is weinig constructief en lijkt meer op een politiek spelletje ten koste van het meest achtergestelde deel van de bevolking.

De eigenaar maande de bewoners aan om het

C'est ainsi qu'au début de 2010, j'ai soutenu l'occupation de l'ancien couvent du Gesù, notamment pour encourager le propriétaire du bâtiment à envisager une solution négociée et la conclusion d'une convention d'occupation précaire. Je suis également intervenu auprès des associations qui encadraient l'occupation des lieux, notamment l'Union des locataires des Marolles qui continuait d'accompagner le groupe séjournant au Gesù depuis des occupations précédentes, notamment d'immeubles de la place Morichar. J'avais déjà tenté d'obtenir un délai lorsqu'il avait décidé, sans l'appui de personne, d'occuper un bâtiment privé rue Belliard. J'avais alors lancé un appel plus large, notamment au secteur privé, pour permettre l'occupation provisoire de bâtiments inutilisés.

Juste avant d'échouer au Gesù, le groupe de personnes dont nous parlons a été logé rue de Stassart, avant que les locaux qu'il occupait soient rénovés.

Ces personnes et ces familles sont pour la plupart en situation administrative irrégulière et donc sans droit à l'aide sociale. Les autorités compétentes, qu'il s'agisse de Fedasil ou des CPAS, leur refusent le droit à l'aide sociale, bien que la plupart, d'origine européenne, ne soient pas pour autant illégales sur notre territoire, c'est-à-dire "expulsables".

Les situations absurdes et incohérentes comme celle du Gesù sont toujours choquantes, mais les outils légaux à notre disposition pour intervenir sont très restreints.

C'est cette absence de droits sociaux qui mène à des situations telles que l'occupation par des familles de la gare du Nord, de la Porte de Ninove ou, de manière un peu plus stable et digne, de l'occupation du cloître du Gesù, qui a pu durer près de quatre ans. Cette dernière a pu faire l'objet d'une convention d'occupation précaire conclue devant le juge de paix, avec l'appui d'associations.

Cette occupation, qui concernait au départ une centaine de personnes a connu, depuis 2011, des hauts et des bas. Il s'agit effectivement d'un groupe difficile. Les gens qui se trouvent au bout de tous les parcours d'exclusion ne sont pas les groupes les plus simples à vivre et ne présentent pas les situations les plus évidentes.

gebouw tegen 18 oktober 2013 te verlaten omdat ze de voorwaarden van de precaire gebruiksovereenkomst niet nakwamen. Ik heb op 25 oktober aangekondigd dat ik een uitzetting wilde vermijden en nog naar alternatieven zocht.

Ik steunde de voortzetting van de precaire bewoning zolang de bestemming van het gebouw niet vastlag, op voorwaarde dat de bewonersgroep beperkt bleef, dat er beveiligingswerken zouden plaatsvinden, er in voldoende sociale begeleiding zou worden voorzien en er een aantal huisregels zouden worden opgesteld. Ik vroeg dat La Strada de collectieve verhuizing zou coördineren van de mensen die moesten vertrekken.

Ik heb mijn voorstellen bezorgd aan de advocaten van de bewoners en aan de gemeente. Het is op basis van mijn voorstellen dat de advocaten hoopten op een soortgelijk engagement van de gemeente en de eigenaar.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij (BGHM), het Woningfonds en de sociale verhuurkantoren (SVK's) nemen hun beslissingen op autonome wijze. Zij bepalen zelf hun eigen regels en voorwaarden en hebben allemaal al lange wachtlijsten. Ik kan hen niet vragen om van de regels af te wijken en de plaats van gezinnen die vaak zelf al jaren op een sociale woning wachten, door andere gezinnen te laten innemen.

Voor transitwoningen ligt dat anders. De oplossingen die ik voorstel, zijn enerzijds precaire gebruiksovereenkomsten in het geval van leegstaande woningen die op renovatie wachten, en anderzijds transitwoningen, waarvoor met de gemeenten en de OVM's moet worden samengewerkt.

De betrokken instanties delen de morele verantwoordelijkheid om oplossingen te vinden. Ik ben voorstander van sociale begeleiding bij dit soort tijdelijke bewoning en bij de zoektocht naar hulp achteraf.

Op basis van mijn voorstellen wilde de eigenaar de uitzetting afblazen, maar de burgemeester heeft enkele dagen later besloten om zelf een uitzettingsbevel uit te vaardigen. Ik heb dat net zoals u via de pers vernomen.

En avril 2013, le nouveau bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode, suite à une visite sur place en présence du propriétaire, annonçait que l'occupation à titre précaire pourrait se poursuivre jusqu'à l'obtention du permis d'urbanisme à condition, je cite : "que tous nos concitoyens, qu'ils soient habitants d'une maison rue Royale ou à l'église du Gesù, respectent les règles de vie en société".

La situation s'est manifestement détériorée depuis quelques mois. Les difficultés rencontrées par les habitants du cloître tiennent principalement à leur extrême pauvreté et à leur difficulté, partagée par les associations qui les accompagnent, à contrôler et sécuriser les entrées, pour éviter la suroccupation, des détériorations du bâtiment et l'insécurité liée à l'arrivée d'occupants indésirables. Les associations ont elles-mêmes tiré la sonnette d'alarme en septembre, sollicitant une nouvelle fois l'aide des pouvoirs publics pour permettre la poursuite de l'occupation.

J'ai, depuis septembre, intensifié mes nombreux contacts avec le secteur associatif qui sollicitait la participation de tous les acteurs susceptibles d'intervenir dans la recherche de solutions : commune, CPAS, Région et secteur associatif.

Ma ligne de conduite a toujours été très claire sur cette question. J'étais prêt à contribuer à la mise en place de solutions, que ce soit pour l'amélioration de la situation sur place ou dans la recherche de solutions de relogement temporaire pour une partie des ménages. J'ai notamment proposé dès septembre d'intervenir pour la sécurisation des lieux. Mais j'ai rappelé aussi la limite des compétences et moyens régionaux. Je ne dispose par exemple pas, contrairement à ce qui a pu être affirmé, d'un pouvoir de réquisition de logements vides, fussent-ils sociaux.

J'ai eu l'occasion d'exprimer ces éléments lors d'une réunion avec le bourgmestre à la maison communale de Saint-Josse-ten-Noode, le 1er octobre. Lors de cette réunion, je me suis aussi engagé à solliciter l'ensemble des sociétés immobilières de service public (SISP) quant à la disponibilité au sein de leur patrimoine de logements inoccupés entrant dans les conditions d'une occupation précaire, afin de permettre le relogement temporaire d'une partie des ménages du Gesù. Ce fut chose faite la semaine suivante, et

Ik heb contact opgenomen met de burgemeester en hem verteld dat er elf gebouwen waren waar mensen terechtkonden, eventueel na wat aanpassingswerken. Ik heb mij uit de naad gewerkt om oplossingen te vinden, wat niet gemakkelijk is, want deze mensen worden meestal niet met open armen verwelkomd.

Over de problemen met veiligheid en hygiëne waarop het uitzettingsbevel gebaseerd is, kan ik mij niet uitspreken. Dat is immers de exclusieve bevoegdheid van de burgemeester.

We moeten wel opletten dat we de gezinnen die het Gesùklooster bewoonden of de Roma niet stigmatiseren. Zij willen niets meer dan een beetje stabiliteit voor zichzelf en hun kinderen. Veel van die kinderen gaan naar school in Brusselse scholen. Ik heb heel wat brieven gekregen van gechoqueerde leraars.

De belangrijkste vraag is waar die mensen nu heen moeten. Bij een uitzetting uit een woning die onbewoonbaar is verklaard, moet de burgemeester in principe op voorhand een oplossing zoeken, in de vorm van gezonde en financieel toegankelijke woningen. Dat is een soort middelenverbintenis.

Het is echter oneerlijk dat de gemeente Sint-Joost-ten-Node dat allemaal alleen moet oplossen. Ik heb dan ook mijn hulp aangeboden. De uitgezette personen zijn voorlopig (tot 15 november) ondergebracht door SAMU social.

Sinds begin oktober spoor ik de OVM's aan om leegstaande sociale woningen in te richten voor deze mensen. Alleen de Vorstse Haard heeft positief gereageerd. Met de hulp van het Woningfonds en dankzij transitwoningen in Watermaal-Bosvoorde en Molenbeek, heb ik de gemeente Sint-Joost 11 woningen kunnen aanbieden, die voor 40 à 50 personen een tijdelijke oplossing betekenen.

Zij kunnen er vier tot zes maanden blijven en krijgen ondertussen intensieve sociale begeleiding, in de hoop dat er nadien een definitieve oplossing wordt gevonden.

Sommige van die woningen zijn meteen beschikbaar, maar andere zijn dat pas binnen enkele weken. De BGHM doet haar best om alles zo vlug mogelijk klaar te krijgen.

j'en ai informé le bourgmestre. Lors de cette même réunion, j'avais demandé au bourgmestre de solliciter ses 18 collègues au sein de la Conférence des bourgmestres, conscient qu'une large solidarité pourrait s'avérer nécessaire.

Je déplore très fortement le "combat de pauvres" ou le "combat de progressistes" qui gravite autour de cette question. Effectivement, nous faisons face à des situations où chacun ne prend pas ses responsabilités de solidarité. C'est parce que chacun n'agit pas à son niveau qu'il y a une concentration de responsabilités sur les communes ou les CPAS déjà trop fortement sollicités comme celui de Saint-Josse-ten-Noode.

Le bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode et moi avons évidemment une vision différente de la façon de gérer ce dossier, mais je suis, par contre, conscient que c'est une commune qui assume trop de responsabilités, qui est contrainte de trop assumer car d'autres se désengagent de leurs responsabilités.

Aujourd'hui, à la lecture des médias, à l'écoute des réactions de la classe politique, on perçoit très clairement que les critiques sont adressées à ceux qui agissent, à savoir la Région. C'est donc sur nous que l'on se défoule et non sur les communes ou les CPAS qui ne mettent rien en place, qui affichent une attitude passive et égoïste pour avoir le moins de problèmes possibles. Or, ces communes sont aussi celles où il y a le moins de logements sociaux, le moins d'allocataires sociaux. En restant à l'abri de ces discussions, en gardant le silence, on reste à l'abri des critiques. C'est un comble !

Quand la Région décide de s'impliquer, on voit apparaître des réactions qui relèvent davantage d'une tactique politicienne mesquine plutôt que de remarques constructives. Je déplore ces pratiques stériles car elles se font sur le dos de la partie de la population la plus fragilisée.

Le propriétaire du lieu a mis en demeure les habitants de quitter le bâtiment le 18 octobre 2013 pour non-respect des conditions de la convention d'occupation temporaire. Contacté par l'ensemble des opérateurs susceptibles d'intervenir, j'ai annoncé, le 25 octobre, ce que j'étais prêt à faire pour éviter l'expulsion pure et simple des occupants. Tout le monde savait que des solutions

Ik heb contact opgenomen met twee vzw's, de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV) en La Strada, en hen gevraagd om de sociale begeleiding te coördineren.

Ik houd de burgemeester op de hoogte van de mogelijkheden die ik kan aanbieden. De gemeente Sint-Joost stelt zelf negen woningen van de gemeente ter beschikking.

Of er daarnaast nog andere oplossingen zijn, weet ik niet. Ik heb begrepen dat de heer Kir de andere gemeenten om hulp gevraagd heeft. Ik roep op tot zoveel mogelijk solidariteit.

De verenigingen pleiten in een manifest over de Roma voor de oprichting van een werkgroep die de opvang van de Romafamilies moet coördineren en moet zorgen voor oplossingen op lange termijn. Minister-president Vervoort en ikzelf steunen die oproep. In afwachting doen we alles wat we kunnen.

Bij de ondertekening van de precaire gebruiksovereenkomst heb ik bedongen dat er een brandverzekering werd afgesloten voor een bedrag van 2.000 euro, om de eigenaar wat meer zekerheid te geven. Ik weet niet op hoeveel mensen die verzekering betrekking heeft.

De subsidies voor de huurdersverenigingen van Sint-Gillis en van de Marollen komen uit de begrote middelen voor hulp aan verenigingen in de huisvestingssector.

alternatives devaient encore être trouvées, et je ne pouvais pas rester inactif face à un propriétaire qui avait décidé d'expulser les occupants.

J'ai annoncé que j'étais prêt à encourager la poursuite d'une occupation précaire du bâtiment tant que sa destination n'était pas définie, cela pour un groupe très limité de personnes, après des travaux de sécurisation et à la condition d'y fixer des règles et un encadrement social adéquat. Surtout, je demandais que le Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri La Strada soit mandaté pour coordonner le plan de relogement collectivement établi pour les ménages qui seraient amenés à quitter les lieux. Je disais poursuivre ma recherche de solutions de relogement concrètes, au moins temporaires, pour une partie des ménages.

Ces propositions ont été envoyées par écrit aux avocats des occupants ainsi qu'à la commune. C'est sur cette base que les occupants espéraient un engagement similaire de la part de la commune, et c'est sur cette même base que le propriétaire a décidé de ne pas mettre à exécution son plan d'expulsion.

Les opérateurs de logement régionaux que sont la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les agences immobilières sociales (AIS) sont des opérateurs autonomes. Ils fixent leurs conditions d'octroi et leurs règles d'attribution, et les listes d'attente sont déjà longues. Il ne m'appartient pas de solliciter des dérogations dans les listes d'attribution, de demander à des familles de céder leur place à d'autres alors qu'elles-mêmes attendent un logement social, parfois depuis dix ans.

Il en va autrement des logements de transit et d'urgence. Les solutions que nous proposerons reposeront sur des conventions d'occupation temporaire de logements vides en attente de rénovation, d'une part, et sur l'octroi de logements de transit, d'autre part. Cela se fera en collaboration avec les communes et les SISP.

C'est conscient qu'une responsabilité morale commune incombe aux différents acteurs publics que j'ai proposé d'apporter ces différentes réponses d'occupation précaire et d'utiliser une partie du logement de transit. Je m'inscris également dans

une logique d'accompagnement social de ce type d'occupation temporaire et de recherche de dispositifs d'aide à posteriori.

Sur la base des propositions faites par la Région le 25 octobre, le propriétaire des lieux avait manifesté son accord pour la non-exécution de l'expulsion. En dépit de cela, le bourgmestre, dans le cadre de ses compétences exclusives, a décidé de prendre son propre arrêté d'expulsion quelques jours plus tard et de procéder finalement à l'évacuation en urgence de l'ensemble des occupants. Comme vous sans doute, j'en ai pris connaissance par la presse.

J'ai contacté le bourgmestre avant qu'il ne décide d'exécuter l'expulsion. Je lui ai fait part de mes onze pistes de relogement sur le point de se libérer, certains bâtiments nécessitant des travaux, d'autres, l'accord des conseils d'administration et autorités compétents. Je dois reconnaître que peu se pressent pour accueillir ce type de public sur le territoire de leur commune.

Néanmoins, au-delà de l'envoi d'un courrier auquel tout le monde répond qu'il n'a pas de logement disponible, mes équipes et moi-même avons appelé plusieurs acteurs de la problématique afin de trouver des solutions pour soulager la commune de Saint-Josse-ten-Noode, et surtout les familles avec enfants qui vivaient à cet endroit. La scolarité de ces derniers pâtit d'ailleurs de cette situation.

Concernant les problèmes de sécurité et de salubrité ayant emporté la décision du bourgmestre d'ordonner en urgence l'expulsion du bâtiment, cette dernière relève, bien évidemment, de la responsabilité et des missions de chaque bourgmestre sur la base des informations dont il dispose.

Il ne me revient pas d'émettre un commentaire sur ce sujet. Je m'y serais pris autrement, mais ce point relève de la responsabilité exclusive du bourgmestre. Personne ne peut se mettre à sa place.

Cependant, j'ai aussi rappelé qu'il fallait éviter tout amalgame de nature à stigmatiser les ménages qui occupent le site du Gesù ou les Roms. Les personnes accompagnant ces occupants témoignent de la grande précarité de la plupart d'entre eux. Ils ne demandent qu'à en sortir en

trouvant une stabilité suffisante pour eux et leurs enfants.

En dépit de ces difficultés, de nombreux enfants qui habitaient au Gesù poursuivent une scolarité la plus normale possible dans plusieurs écoles bruxelloises. Des courriers d'enseignants choqués par la situation m'ont été adressés.

La question du relogement des habitants est principale. Juridiquement, lorsque le relogement est la suite d'un arrêté pour cause d'insalubrité, la jurisprudence du Conseil d'État considère que le bourgmestre doit s'enquérir au préalable des solutions de relogement des intéressés. Il doit donc s'assurer de la possibilité concrète de relogement des expulsés dans une habitation saine et accessible financièrement. Dans cette hypothèse, l'obligation de relogement, qui s'apparente à une obligation de moyens, repose donc sur le bourgmestre de la commune où se situe l'immeuble concerné par l'expulsion.

Or il est anormal que la commune de Saint-Josse-ten-Noode se retrouve seule à devoir régler une telle situation. J'ai donc proposé d'intervenir.

Les personnes expulsées ont été relogées provisoirement au SAMU social, où elles resteront jusqu'au 15 novembre.

Dès le début d'octobre, j'ai sollicité les SISP via une circulaire de la SLRB et des contacts personnels afin de mobiliser les logements sociaux inoccupés. Seul le Foyer Forestois a accueilli positivement cette demande. Mes engagements sont quasi respectés. Avec l'aide du Fonds du logement et de logements de transit identifiés des communes de Watermael-Boitsfort et de Molenbeek, nous sommes parvenus à proposer environ 11 logements à la commune de Saint-Josse-ten-Noode, soit des solutions de relogement temporaire pour 40 à 50 personnes.

Ce sont des relogements temporaires, d'une durée approximative de 4 à 6 mois, au cours de laquelle un accompagnement social intensif sera apporté dans l'espoir de trouver une solution d'insertion et de relogement pérenne à l'échéance de ce délai.

Comme j'avais pu l'indiquer à la commune, certains de ces logements seront disponibles très rapidement, d'autres nécessitent quelques travaux

légers et ne seront disponibles que dans plusieurs semaines. J'ai cependant veillé, pour ce qui concerne les logements sociaux inoccupés, à ce que la SLRB travaille dans l'urgence pour assurer ses visites techniques et valider les conventions d'occupation qui lui seront soumises.

Concernant le suivi des ménages concernés, j'ai engagé un dialogue avec deux asbl - la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul) et La Strada - spécialisées dans la coordination et la mise en réseau d'autres associations de première ligne, pour qu'elles coordonnent cet accompagnement social intensif.

J'ai tenu le bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode informé des contributions concrètes de relogement apportées par la Région de façon à ce qu'il les intègre dans son dispositif. La commune a annoncé la semaine dernière qu'elle mettait à disposition neuf logements de son parc communal.

N'étant pas informé du dispositif d'ensemble, j'ignore si d'autres solutions ont pu être dégagées entre-temps par la commune via son centre de crise. J'ai appris que M. Kir aurait adressé une demande d'aide dans ce sens aux autres communes via la Conférence des bourgmestres. J'en appelle à la concertation et à la solidarité la plus large possible.

Le secteur associatif a récemment communiqué son manifeste sur la situation des Roms en errance, dans lequel il plaide pour la mise en place d'un groupe de travail chargé de la coordination de la prise en charge des familles roms et de l'élaboration de solutions pérennes.

J'ai participé à cette journée avec un représentant du ministre-président. Nous nous sommes engagés à soutenir la mise en place de ce groupe de travail. Je peux vous assurer que Rudi Vervoort compte bien le mettre en place. Toutefois, nous n'avons pas attendu sa création pour déployer nos propres ressources.

Concernant l'assurance sur laquelle vous m'avez interrogé, lors de la rencontre entre le propriétaire, les représentants des locataires et les associations, il m'a été demandé de faire un effort pour soutenir cette occupation et la conclusion d'une convention. Une assurance incendie d'un montant de 2.000 euros a été contractée à ma demande pour

De voorzitter.- Mevrouw de Groote heeft het woord.

Mevrouw Julie de Groote *(in het Frans).- U zegt dat u de situatie anders zou hebben aangepakt dan burgemeester Kir, maar hij is zijn boekje niet te buiten gegaan.*

Het is goed dat u een stand van zaken hebt gemaakt. Mijn vragen gingen vooral over de stedenbouwkundige vergunning en waren bijgevolg veeleer tot staatssecretaris Madrane gericht. Hij wees er altijd op dat er al zeer veel woningen zijn in Sint-joost en dat de zone waar huisvesting zou worden opgetrokken ter compensatie van het project van de vastgoedmaatschappij daarom zeer ruim moest zijn.

Tijdens de luttele maanden die deze meerderheid nog heeft, moet u een werkgroep oprichten en een gecoördineerd beleid op het getouw zetten met de gemeenten en de federale overheid. De werkgroep moet zich over een aantal problemen buigen, zoals de gedwongen beëindiging van de precaire bezetting van het Gesùklooster, die oorspronkelijk was toegelaten door een vrederechter. Hoe wordt precaire bezetting nu eigenlijk precies gedefinieerd? In welke gevallen kan zo'n bezetting om veiligheidsredenen worden beëindigd?

Burgemeesters die een woning onbewoonbaar verklaren, zijn verplicht om de bewoners in een andere woning onder te brengen. Ook die kwestie moet worden besproken. De gemeente Sint-Joost kampt al met heel wat problemen en moet dan ook nog eens voor een oplossing zorgen die de Brusselse gemeenten allemaal samen tot stand zouden moeten brengen.

Er zullen zich nog meer gelijkaardige probleemsituaties voordoen. In Elsene moet bijvoorbeeld een beslissing worden genomen over

donner des garanties au propriétaire. Je n'ai pas d'informations quant au nombre de personnes concernées par cette assurance.

Les subsides pour les associations impliquées dans notre recherche d'une solution, soit l'Union des locataires de Saint-Gilles et l'Union des locataires marollienne, proviennent de la politique d'aide au secteur associatif qui travaille dans le logement.

M. le président.- La parole est à Mme de Groote.

Mme Julie de Groote.- Merci pour cette réponse très complète et engagée. Vous dites que vous n'auriez pas agi de la sorte, mais le bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode agit dans le cadre de ses compétences pleines et entières.

Il est bon d'avoir pu faire le point sur les incidents du Gesù. J'avais adressé ma question, davantage liée au permis d'urbanisme, à M. Madrane, successeur d'Emir Kir au gouvernement. Ce dernier a toujours été cohérent dans ses réponses à mes questions, en évoquant une commune au logement saturé où il était nécessaire, dans le cadre de la mise en œuvre de l'arrêt du Conseil d'État, de vérifier que le périmètre ne soit pas établi directement sur le site du Gesù, pour éviter l'explosion de sa petite commune.

Néanmoins, nous avons une obligation de résultats pour le peu de mois qu'il reste à cette législature : il nous faut mettre en place un groupe de travail et une politique coordonnée au niveau régional, avec les communes et le niveau fédéral. Des sujets fondamentaux comme l'occupation précaire passée devant un juge mais qui est mise à mal en raison de problèmes de sécurité et d'insalubrité, doivent être soumis au groupe de travail. Quelle est en définitive, la définition de cette occupation précaire ? Que trouvons-nous acceptable pour la remettre en cause du point de vue sécuritaire ?

Une autre question fondamentale que vous soulevez est l'obligation de relogement, pour le bourgmestre, suite à un arrêté pour cause d'insalubrité. En l'occurrence, pour Saint-Josse-ten-Noode, cela revient à faire peser sur une commune ayant déjà quelques problèmes, une obligation qui devrait reposer sur l'ensemble de notre territoire et qui doit être envisagée de façon solidaire.

de bezetting van een gebouw van de ULB door een groep Roma.

Tijdens het colloquium van Médecins du Monde is gebleken dat er zich in het geval van het ULB-gebouw gelijkaardige problemen voordoen.

(Opmerkingen van de heer Doulkeridis)

De gemeente Elsene zit dus met een probleem opgescheept dat vergelijkbaar is met de bezetting van het Gesùklooster. Diezelfde gemeente was echter helemaal niet te vinden voor uw voorstellen inzake openbare huisvesting.

De werkgroep moet dringend worden opgericht. Ik wil alle parlementsleden vragen om die maatregel te steunen.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

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

betreffende "de sociale verhuurkantoren".

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- De sociale verhuurkantoren (SVK) hebben een belangrijke rol te vervullen in de aanpak van de grote woningnood

Cette question se reposera. À Ixelles, commune sous la moyenne et où peu de libertés existent en matière de logement public, va se poser le problème de l'occupation par les Roms du site de l'ULB où un permis sera bientôt délivré.

Au colloque organisé par Médecins du monde, un film sur l'occupation de locaux de l'ULB permettait de dresser les mêmes constats que ceux que vous venez de faire sur les problèmes de scolarité, par exemple.

(Remarques de M. Doulkeridis)

Ixelles devra donc demain gérer un cas similaire au Gesù. Or, la commune s'est montrée plus que frileuse à vos propositions en matière de logement public.

Il faut d'urgence mettre sur pied ce groupe de travail, d'action et de solidarité. J'exhorte les députés, tous partis confondus, à soutenir cette action.

- L'incident est clos.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME CARLA 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 agences immobilières sociales".

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

Mme Carla Dejonghe *(en néerlandais).- Les agences immobilières sociales (AIS) ont un rôle important à jouer pour remédier à la pénurie de*

in Brussel. Hun doel is om een deel van de Brusselse privéhuurmarkt socialer te maken en te fungeren als tussenpersoon tussen eigenaar en huurder.

Samenwerken met een SVK biedt kandidaat-verhuurders heel wat voordelen, zoals een langlopend huurcontract, de garantie op het ontvangen van de huur, een korting op de onroerende voorheffing en een renovatietoelage. Een SVK is dus de perfecte oplossing voor eigenaars die geen tijd hebben om het beheer of de verhuur van hun eigendom op zich te nemen. In ruil moeten de eigenaars akkoord gaan met een huurprijs die lager ligt dan de marktprijzen.

Sociale verhuurkantoren zijn echter nog onvoldoende bekend bij het grote publiek. De voorbije jaren werden er weliswaar een aantal promotiecampagnes georganiseerd, maar bijkomende inspanningen zijn nodig. Cijfers tonen namelijk aan dat het aanbod van bepaalde SVK's in de loop der jaren slechts traag toeneemt of in bepaalde gevallen zelfs afneemt.

Het SVK Quartiers in Schaarbeek bijvoorbeeld kende in 2012 een afname van zowel het aantal huizen, appartementen als studio's ten opzichte van 2009. Het aanbod van Le relais in Sint-Pieters-Woluwe daarentegen vervijfvoudigde in diezelfde periode. Daarnaast rekende Le Nouveau 150 in de MaroIlen in 2011 nog 69 studio's tot haar aanbod en in 2012 nog maar 19 studio's.

Nochtans bestaat meer dan de helft van de Brusselse bevolking uit alleenstaanden en is het gamma aan eenpersoonsappartementen ondervertegenwoordigd op de Brusselse huisvestingsmarkt. De SVK's hebben het duidelijk ook moeilijk om huurhuizen te vinden. Het aandeel van huizen op het totaalaanbod van de SVK's bedroeg in 2012 slechts 5%.

Opdat Brusselse eigenaars hun eigendom in handen zouden geven van de verhuurkantoren, moeten deze een brede bekendheid genieten. Heel wat SVK's beschikken echter niet over een eigen website. Geïnteresseerden kunnen dan in het beste geval alleen informatie over het kantoor vinden op de website van de gemeente in kwestie.

Als SVK's wel over een website beschikken, dan is die vaak enkel in het Frans te raadplegen.

logements que connaît Bruxelles. Leur but est de rendre une partie du marché locatif privé bruxellois plus social et de faire office d'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire.

Une collaboration avec une AIS offre de nombreux avantages aux candidats bailleurs qui n'ont pas le temps d'assurer la gestion ou la location de leur bien. En contrepartie, ils doivent accepter d'appliquer un loyer plus bas que les prix du marché.

Les AIS sont cependant trop peu connues du grand public, malgré certaines campagnes de promotion. Les chiffres indiquent que l'offre de certaines d'entre elles n'a que faiblement augmenté au cours des années, voire diminué dans certains cas.

Pour que les propriétaires bruxellois confient leur bien aux AIS, celles-ci doivent se faire mieux connaître. Nombre d'entre elles ne disposent cependant pas de leur propre site internet. Qui plus est, quand elles en possèdent un, il n'existe souvent qu'en français. Pourtant, les AIS tombent sous le coup de la loi sur l'emploi des langues en matière administrative.

Comment expliquez-vous la lente augmentation, voire la diminution, de l'offre de logements des AIS au cours des dernières années ?

Comment la Région soutient-elle le fonctionnement des AIS ?

De nouvelles initiatives sont-elles à l'ordre du jour pour mieux faire connaître les AIS auprès du grand public ?

Contrôle-t-on le bilinguisme des communications et des sites internet des AIS ? Si oui, quelles sont les conséquences d'une éventuelle infraction ?

Nochtans vallen de verhuurkantoren onder de wetgeving op het taalgebruik in bestuurszaken, wat hen verplicht om in beide landstalen te communiceren.

Hoe verklaart u de trage toename en in bepaalde gevallen zelfs afname van het woningaanbod van de SVK's tijdens de afgelopen jaren?

Op welke manier ondersteunt het gewest de SVK's in hun werking?

Staan er nog bijkomende initiatieven op de agenda om de SVK's meer bekend te maken bij het grote publiek?

Worden de communicatie en de websites van de SVK's op hun tweetaligheid gecontroleerd? Zo ja, welke gevolgen heeft een eventuele overtreding?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- U stelt zich vragen bij de zwakke groei en de terugval van het aantal in beheer genomen woningen van bepaalde sociale verhuurkantoren (SVK). Over het algemeen blijft de sector van de SVK's gestaag groeien, met een woningenbestand van 1.121 eenheden in 2004 tot een woningenbestand van 3.200 eenheden op 30 september 2012. Het woningenbestand groeit ongeveer met 200 eenheden per jaar en blijft dus stabiel. Ik verwacht binnenkort een bijgewerkt overzicht van het woningenbestand op 30 september 2013, maar de voorlopige gegevens waarover ik beschik, wijzen op een voortzetting van de groeiende koers van de afgelopen jaren: we leunen nu tegen de kaap van 3.400 woningen aan.

Het woningenbestand van de sociale verhuurkantoren moet uiteraard groeien om het totale aanbod aan woningen met een lage huurprijs in Brussel te kunnen uitbreiden. Die uitbreiding mag echter niet gebeuren tegen eender welke prijs, zoals bij de traditionele vastgoedkantoren. SVK's hebben de opdracht om eigenaars die vaak over het hoofd gezien worden, te ondersteunen bij de renovatie en het beheer van hun woning. De woningen die de SVK's in beheer nemen, zijn soms in slechte staat. In dergelijke gevallen begeleiden de SVK's de eigenaar bij de renovatie van zijn woning. Dit brengt veel opvolgingswerk

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- De manière générale, le secteur des AIS poursuit sa croissance constante, passant d'un patrimoine de 1.121 unités en 2004 à un patrimoine de 3.200 unités au 30 septembre 2012. Cela représente une croissance approximative de 200 unités par an.*

Si la croissance du parc des AIS est souhaitable pour augmenter le nombre global de logements à bas loyer à Bruxelles, elle ne peut cependant se faire à n'importe quel prix. Les AIS ont une mission d'aide à la rénovation et à la gestion de logements pour des propriétaires qui sont souvent dépassés. Les logements pris en gestion par les AIS sont parfois en mauvais état et elles réalisent alors un travail d'accompagnement du propriétaire dans la rénovation de son bien. Ce suivi les empêche d'assurer la gestion d'un nombre plus important de logements. Les gestionnaires d'AIS doivent veiller à ne pas privilégier la quantité de logements pris en gestion, au détriment de la qualité de leur parc.

Le profil des 22 AIS agréées et subventionnées est très différent. La qualité et la diversité des projets mis en place exigent un accompagnement très intensif. Qu'il s'agisse de collaborations avec des services d'aides à la jeunesse ou de projets intergénérationnels, le suivi des dossiers doit se

met zich mee, waardoor ze niet al te veel woningen in beheer kunnen nemen. De beheerders van SVK's moeten erop toezien dat de kwaliteit van hun woningenbestand niet lijdt onder het aantal woningen dat ze in beheer nemen.

De 22 erkende en gesubsidieerde SVK's hebben soms een sterk uiteenlopend profiel en uiteenlopende specialisaties: bepaalde SVK's kwamen er op initiatief van het verenigingsleven, andere op initiatief van de gemeenten. De kwaliteit en diversiteit van de opgezette projecten vereisen een uiterst intensieve begeleiding. Zowel bij de samenwerking met diensten voor jeugdzorg, intergenerationele projecten als bij herhuisvesting van zwaar hulpbehoevende personen moet de opvolging van de dossiers op een consequente manier verlopen, zonder dat dit mag leiden tot een systematische en exponentiële stijging van het aantal in beheer genomen woningen.

In 2013 steunde het gewest de SVK's ten belope van 8,5 miljoen euro. De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK), die de werkzaamheden van de SVK's coördineert, ontvangt financiële steun ten belope van 150.000 euro.

We bewerkstelligen ook een goede werking van de sector door onder meer de boekhoudkundige en financiële praktijken te standaardiseren, teneinde transparantie en een goed bestuur te garanderen. Er is immers behoefte aan een homogeen kader op boekhoudkundig vlak om opvolgingsinstrumenten te creëren op basis van sleutelindicatoren, die dezelfde betekenis hebben voor alle SVK's.

We zagen er ook op toe dat de werking van de sector verder verbeterd en geprofessionaliseerd wordt. De recente wijziging van de Huisvestingscode stelt bepaalde eisen op het vlak van de professionaliteit van het personeel van de SVK's en voert de verplichting in voor de SVK's om specifieke regels voor de toekenning van woningen na te leven.

Wat de communicatie betreft publiceert de FEDSVK het hele jaar door reclameadvertenties in de gespecialiseerde vastgoedpers, zowel in het Frans als in het Nederlands (Le Soir Immo, la Libre Immo, de Vastgoedgids, Trends-Tendance, het blad van het Algemeen Eigenaarssyndicaat, Brussel Deze Week).

dérouler de manière conséquente, sans entraîner une augmentation systématique et exponentielle du nombre de logements pris en gestion.

En 2013, la Région a soutenu les AIS à hauteur de 8,5 millions d'euros. La Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), qui coordonne le travail des AIS, reçoit pour sa part un soutien financier de 150.000 euros.

Nous veillons également au bon fonctionnement du secteur grâce à l'uniformisation des pratiques comptables et financières, ainsi qu'à son amélioration et à sa professionnalisation.

Concernant la communication, tout au long de l'année, la Fedais diffuse des annonces publicitaires dans la presse immobilière spécialisée, tant en français qu'en néerlandais.

L'année dernière, la Fedais a également publié des bannières sur les sites internet Immovlan et Immoweb et envisage de renouveler l'expérience cette année. La Fedais organise également une campagne annuelle en radio, principalement sur les différentes ondes de la RTBF.

Concernant le bilinguisme des sites internet des AIS, je vais charger l'administration de vérifier l'information que vous me transmettez et de suggérer les mesures adéquates. Je reviendrai vers vous prochainement à ce sujet.

Vorig jaar plaatste de FEDSVK ook banners op de websites van Immovlan en Immoweb, en ze overweegt om dat ook dit jaar weer te doen. De FEDSVK zet tevens een jaarlijkse radiocampagne op, voornamelijk op de verschillende golflengtes van de RTBF.

Inzake de tweetaligheid van de websites van de SVK's zal ik het bestuur vragen om uw informatie te controleren en passende maatregelen voor te stellen. Ik neem daarover binnenkort weer contact met u op.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED DAÏF

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

betreffende "de branddetectoren in de sociale huisvesting".

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

_____

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED DAÏF

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

concernant "les détecteurs incendie dans le logement social".

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

_____