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 21 JANUARI 2014

RÉUNION DU

MARDI 21 JANVIER 2014

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

INTERPELLATIES 6

- van de heer Alain Maron 6

tot mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

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

betreffende "de voorwaarden voor het verhuren door gemeenten en OCMW's van woningen waarvan de aankoop en de renovatie gesubsidieerd werd door het beleid inzake stadsvernieuwing, alsook de controle door het gewestbestuur en de sancties".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Evelyne Huytebroeck,** minister, **de heer Alain Maron, de heer Olivier de Clippele,** voorzitter. 9

- van de heer Fouad Ahidar 16

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

betreffende "de leegstand in Brussel".

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 6

- de M. Alain Maron 6

à Mme Evelyne Huytebroeck, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

et 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 conditions de mise en location par les communes et les CPAS des logements dont l'achat et la rénovation ont été subventionnés par les politiques de rénovation urbaine, ainsi que le contrôle exercé par l'Administration régionale et les sanctions".

Discussion – Orateurs : **Mme Evelyne Huytebroeck,** ministre, **M. Alain Maron, M. Olivier de Clippele,** président. 9

- de M. Fouad Ahidar 16

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 logements inoccupés à Bruxelles".

Toegevoegde interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba, 16

betreffende "de strijd tegen de leegstand".

Samengevoegde bespreking – Sprekers: **de heer Mohamed Ouriaghli, de heer Michel Colson, de heer Alain Maron, de heer Olivier de Clippele,** voorzitter, **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Fouad Ahidar, de heer Bertin Mampaka Mankamba.** 19

- van de heer Fouad Ahidar 35

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

betreffende "de studentenhuisvesting".

Bespreking – Sprekers: **de heer Emmanuel De Bock, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Fouad Ahidar.** 38

- van de heer Alain Maron 44

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

betreffende "de uitvoering van de ordonnantie over de fusie van de OVM's, na de eerste termijn voor de indiening van de erkenningsaanvragen".

Bespreking – Sprekers: **de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Alain Maron.** 47

Interpellation jointe de M. Bertin Mampaka Mankamba, 16

concernant "la lutte contre la vacance immobilière".

Discussion conjointe – Orateurs : **M. Mohamed Ouriaghli, M. Michel Colson, M. Alain Maron, M. Olivier de Clippele,** président, **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Fouad Ahidar, M. Bertin Mampaka Mankamba.** 19

- de M. Fouad Ahidar 35

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

concernant "le logement étudiant".

Discussion – Orateurs : **M. Emmanuel De Bock, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Fouad Ahidar.** 38

- de M. Alain Maron 44

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

concernant "la mise en œuvre de l'ordonnance sur la fusion des SISP, après le premier délai d'introduction des demandes d'agrément".

Discussion – Orateurs : **M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Alain Maron.** 47

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 57

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

betreffende "het proefproject met de huurtoelage in 2014".

Bespreking – Sprekers: **de heer Fouad Ahidar, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Bertin Mampaka Mankamba.** 61

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 57

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'expérience pilote de l'allocation-loyer en 2014".

Discussion – Orateurs : **M. Fouad Ahidar, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Bertin Mampaka Mankamba.** 61

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

TOT MEVROUW EVELYNE HUYTEBROECK, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET LEEFMILIEU, ENERGIE EN WATERBELEID, STADSVERNIEUWING, BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP EN HUISVESTING,

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

betreffende "de voorwaarden voor het verhuren door gemeenten en OCMW's van woningen waarvan de aankoop en de renovatie gesubsidieerd werd door het beleid inzake stadsvernieuwing, alsook de controle door het gewestbestuur en de sancties".

De voorzitter.- Minister Evelyne Huytebroeck zal de interpellatie beantwoorden.

De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- In februari 2012 interpelleerde ik reeds over de voorwaarden voor de verhuring van 8.000 woningen die onder het beheer van de gemeenten en de OCMW's vallen. In het kader van het stadsvernieuwingsbeleid kregen 4.000 van deze 8.000 woningen een*

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

À MME EVELYNE HUYTEBROECK, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA POLITIQUE DE L'EAU, DE LA RÉNOVATION URBAINE, DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE ET DU LOGEMENT,

ET 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 conditions de mise en location par les communes et les CPAS des logements dont l'achat et la rénovation ont été subventionnés par les politiques de rénovation urbaine, ainsi que le contrôle exercé par l'Administration régionale et les sanctions".

M. le président.- La ministre Evelyne Huytebroeck répondra à l'interpellation.

La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- Il y a deux ans, en février 2012, je vous interpellais, ainsi que M. Christos Doulkeridis, concernant les conditions de mise en location des 8.000 logements gérés par les communes et les CPAS dans notre Région. Sur ces 8.000 logements, environ 4.000 ont été

subsidie toegekend.

Ten gevolge van de ordonnantie van 19 december 2008 moeten deze woningen sinds 1 juli 2009 in overeenstemming zijn met de toewijzingsregels van de Huisvestingscode. Dat betekent dat de gemeenten verplicht zijn een toewijzingsreglement op te stellen en een transparant register bij te houden. De aanvragers moeten op de hoogte worden gehouden van de voortgang van hun dossier. Dat geldt trouwens voor alle gemeentelijke en OCMW-woningen die al dan niet gesubsidieerd worden door het gewest.

Voor woningen waarvoor het vastgoedrenovatie-beleid subsidies toekent, zijn uiteraard specifieke regels van toepassing. Zo moet bij woningen die ten gevolge van een wijkcontract gelijkgesteld zijn met sociale woningen rekening gehouden worden met inkomensgrenzen voor huurders en huur-plafonds.

In oktober jongstleden berichtte de pers dat de inkomensgrenzen overschreden werden bij de toewijzing van een aantal woningen in het project van de Zeepziederij Heymans, waarvan het OCMW van Brussel de bouwheer is.

Bovendien horen we regelmatig dat bepaalde gemeenten (nog) niet altijd de inkomstengrenzen naleven bij de toewijzing van woningen die gefinancierd worden door het gewestelijk stadsvernieuwingsbeleid.

Op mijn interpellatie van februari 2012 antwoordde u dat uit de cijfers van de gemeenten blijkt dat ze de verplichtingen van de ordonnantie goed naleven. Nochtans ontbrak ongeveer 20% van de gegevens over de wijkcontracten en meer dan de helft van de gegevens over afzonderlijke onroerende goederen.

U zei dat de gewestelijke administratie voort-durend in contact stond met de gemeentebesturen die onvolledige informatie bezorgd hadden en dat het overleg al tot een oplossing had geleid voor bepaalde situaties en bijkomende gegevens had opgeleverd. Bovendien zou dit overleg ongetwijfeld vruchten blijven dragen, want het is in het belang van zowel de gemeentebesturen als het gewest.

Wat is de stand van zaken? Heeft de administratie

subventionnés au fil des ans par les politiques de rénovation urbaine : contrats de quartier, immeubles isolés, immeubles à l'abandon.

Depuis le 1er juillet 2009, suite à l'ordonnance du 19 décembre 2008, ces logements doivent tous respecter les prescriptions du Code du logement au niveau des attributions : existence d'un règlement d'attribution, système transparent de registre, etc. La manière dont on fait la publicité de la mise en location et dont on s'inscrit sur les listes ainsi que sa place sur la liste ont donc été réglementées.

Les communes ont dès lors une obligation de transparence vis-à-vis des demandeurs quant à l'état d'avancement de leur dossier dans la file d'attente. Cela vaut d'ailleurs pour tous les logements communaux et des CPAS, qu'ils aient ou non été subventionnés par la Région.

Les logements ayant fait l'objet d'une subvention via la politique de rénovation foncière sont bien entendu tous soumis, depuis le départ, à des obligations spécifiques complémentaires. Ainsi, tous les logements "assimilés au logement social", issus des contrats de quartier, doivent respecter à la fois des plafonds de revenus des locataires et des plafonds de loyer.

La presse a fait écho en octobre dernier de problèmes survenus au niveau des attributions des logements réalisés dans la cadre du projet Savonnerie, dont le maître d'œuvre est le CPAS de la ville de Bruxelles. Les plafonds de revenus auraient été dépassés dans un certain nombre d'attributions.

Par ailleurs, il nous revient régulièrement que certaines communes ne respecteraient pas toujours (ou plutôt toujours pas...) les plafonds de revenus dans les attributions de logements issus de financements via la politique régionale de rénovation urbaine.

En réponse à mon interpellation de février 2012, vous m'aviez indiqué que, globalement, les chiffres transmis par les communes à l'administration étaient assez rassurants : quand les chiffres sont rentrés par les pouvoirs locaux, ils démontrent un bon suivi des obligations de l'ordonnance. Cependant, environ 20% des données demandées concernant les contrats de quartier n'étaient pas rentrées et plus de 50% des

actie ondernomen om halsstarrige gemeenten tot de orde te roepen? Welke resultaten heeft dat opgeleverd?

In het geval van de Zeepziederij Heymans heeft het OCMW van de stad Brussel blijkbaar een sanctie gekregen voor de toewijzing van woningen tegen de gewestelijke regels in en de ontvangen subsidie gedeeltelijk of volledig terugbetaald. Klopt deze informatie? Zijn er nog andere gevallen waarvoor een sanctie werd opgelegd? Wat doet u in geval van sancties om ervoor te zorgen dat de woning toch nog volgens de regels verhuurd wordt?

De ordonnantie van 23 november 2012 houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering legt onder andere op dat op het einde van elke huurperiode de huur voor met sociale woningen gelijkgestelde woningen waarvoor subsidies verleend werden in het kader van wijkcontracten, maximaal in overeenstemming gebracht wordt met de huurprijzen die de sociale verhuurkantoren (SVK) hanteren, zodat de huurprijzen gelijke tred houden met de inkomensgrenzen. Op welke manier heeft de gewestelijke administratie toezicht gehouden op de toepassing van deze ordonnantie?

données concernant les immeubles isolés n'étaient pas fournies non plus par les communes.

Vous deviez donc constater que, pour une partie assez importante du stock de logements subventionnés dans le cadre de la rénovation urbaine, l'administration ne disposait tout simplement pas de données pour vérifier le respect ou non des législations.

Vous m'indiquiez que, consciente du problème, "l'administration régionale était en contact continu avec les administrations communales dont les informations communiquées sont incomplètes. Ce travail de concertation ayant déjà permis de débloquer certaines situations et d'obtenir des données additionnelles de plusieurs communes". En outre, vous m'aviez assuré que "ce travail de concertation continuera assurément à porter ses fruits dans les mois à venir, car il en va autant de l'intérêt des administrations communales que de celui de la Région".

Ma première question est dès lors simple : où en est-on actuellement ? Les démarches de l'administration envers les communes récalcitrantes ont-elles été poursuivies ? Si oui, avec quels résultats concrets en termes de nombre de réponses et de nombre de problèmes identifiés ?

J'en viens à présent aux sanctions. Dans le cas de la Savonnerie, il semble que le CPAS de la commune de Bruxelles-Ville ait été sanctionné pour les logements loués hors règles régionales et ait remboursé, partiellement ou totalement la subvention perçue, ce qui constitue la sanction prévue dans l'ordonnance.

Confirmez-vous ces informations ? Y a-t-il d'autres cas de sanctions ? En cas de sanction, que mettez-vous en œuvre pour que le logement soit ensuite bien ultérieurement loué dans le cadre prévu, le fait d'être sanctionné ne dispensant pas de prime abord la commune ou le pouvoir local de ses obligations vis-à-vis de ce logement ?

Enfin, l'ordonnance du 23 novembre 2012 sur la rénovation urbaine impose, entre autres choses, qu'à partir de début 2013, à la fin de chaque bail, les loyers des logements "assimilés au logement social" subventionnés dans le cadre des contrats de quartier soient alignés, au maximum, sur les grilles de loyers des agences immobilières sociales (AIS).

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- De correcte toewijzing van woningen die via duurzame wijkcontracten of programma's voor stadsvernieuwing tot stand zijn gekomen, is een ethische kwestie. Het gewest heeft beslist om die gesubsidieerde woningen gelijk te stellen met sociale woningen, waardoor de kandidaat-huurders aan de vastgestelde inkomens-voorwaarden moeten voldoen.*

Sinds mijn aantreden heb ik verschillende maatregelen genomen om de correcte toewijzing van die gesubsidieerde woningen te waarborgen.

Zo werd de ordonnantie over de duurzame wijkcontracten gewijzigd om de sociale bestemming van de woningen die de gemeenten en de OCMW's met gewestsubsidies realiseren te bekrachtigen en de berekening van de huurprijzen af te stemmen op die van de sociale verhuur-kantoren.

Daarnaast werd de controle op het huurbeheer opgevoerd. Die controle werd in het verleden veel te vaak verwaarloosd.

In 2013 heeft de Directie Stadsvernieuwing 35 herinneringsbrieven verstuurd naar de gemeenten en OCMW's om tekortkomingen in het jaarverslag 2011 te melden of om het jaarverslag 2012 te ontvangen.

Om het werk van de lokale besturen te vergemakkelijken stelt de Directie Stads-vernieuwing een vereenvoudigd model van het huurbeheerverslag ter beschikking, dat enkel de gegevens bevat die nodig zijn voor het uitoefenen van de controle.

Ceci, afin d'être sûr que les loyers soient en cohérence avec les plafonds de revenus. Comment l'administration régionale a-t-elle assuré le suivi de la mise en œuvre de cette ordonnance par les acteurs locaux ?

Discussion

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- La juste affectation de logements réalisés par le biais des contrats de quartier durable et des programmes de rénovation urbaine de manière générale constitue un enjeu éthique. Les logements générés grâce aux subsides régionaux sont considérés comme assimilés au logement social et il est impératif qu'ils soient occupés par des ménages dont le profil socio-économique et les revenus correspondent aux critères légaux qui visent à leur affectation sociale.

C'est pourquoi, dès que j'ai repris la compétence de la rénovation urbaine, j'ai pris une série de mesures et d'initiatives visant à contrôler, vérifier et à imposer l'affectation sociale des logements publics qui auront été créés grâce à des subsides émanant des programmes de rénovation urbaine.

Nous avons procédé en agissant en amont, par le biais de la réforme de l'ordonnance relative aux contrats de quartier durable, qui confirme le principe de l'affectation sociale des logements subsidiés créés par les communes et le CPAS, mais aligne également le mode de calcul des loyers sur ceux des AIS.

En aval, nous avons activé des mesures concernant les modalités de rappel, de vérification et de contrôle des rapports annuels de gestion locative, contrôles qui par le passé ont trop souvent fait défaut !

En 2013, l'administration de la Direction de la rénovation urbaine a donc poursuivi les démarches visant à obtenir des bénéficiaires l'ensemble des données relatives aux rapports de gestion locative portant sur les immeubles subsidiés afin de pouvoir procéder au contrôle de l'affectation des

Daarnaast hebben er bilaterale contacten met bepaalde gemeenten plaatsgehad om de problemen met de inzameling en de communicatie van de gegevens op te lossen. De Directie Stadsvernieuwing is ook gestart met de actualisering van het kadaster van de gesubsidieerde woningen.

Tot slot werden in juni 2013 de begunstigden die de Directie Stadsvernieuwing nog niets hadden laten weten, aangeschreven met het verzoek om hun huurbeheerverslag binnen een bepaalde termijn in te dienen. Ik heb toen een duidelijk signaal gegeven en hen gewezen op de geldende regelgeving in verband met de controle op de toekenning en de aanwending van de gewestelijke subsidies. Na die brief heeft de Directie Stadsvernieuwing dubbel zoveel antwoorden en verslagen ontvangen!

Op 4 oktober en 13 december 2013 werden twee brieven gestuurd naar de drie begunstigden die hun verslag nog niet hadden doorgestuurd. Ondertussen hebben alle 27 begunstigden (gemeenten en OCMW's) hun huurbeheerverslag 2012 overgemaakt.

De meeste verslagen zijn volledig. Sommige verslagen bevatten enkel gegevens over de huurbewegingen of de toewijzingen. Op basis van de jaarverslagen beschikken wij over de gegevens voor 80% van het woningpark van de wijkcontracten en 60% van de afzonderlijke onroerende goederen. De eerste analyseresultaten moeten dus nog worden verfijnd, maar geven toch al een redelijk goed beeld van de situatie.

In de toekomst zal de betaling van de subsidies worden opgeschort als het huurbeheerverslag niet binnen de vastgestelde termijn wordt ingediend of niet volledig is.

Tot de Directie Stadsvernieuwing over alle informatie beschikt, zal ze een aantal gerichte controles doen.

In juni 2013 is een overtreding van de inkomensvoorwaarden voor de toewijzing van een appartement in de Zeepziederij Heymans vastgesteld. De administratie heeft het OCMW van Brussel-Stad gevraagd om een deel van de subsidie terug te storten.

Bij de berekening van het bedrag werd rekening

logements en question. Ainsi, en mars 2013, l'administration a envoyé 35 courriers de rappel aux opérateurs concernés afin de signaler les manquements constatés pour les rapports 2011 et obtenir les rapports de gestion locative 2012.

Pour faciliter le travail des administrations locales, qui ont parfois d'autres choses à faire ou n'ont pas assez de personnel pour cela, la Direction de la rénovation urbaine a établi un canevas simplifié du rapport de gestion locative, limitant à l'essentiel les informations exigées pour permettre le contrôle.

Parallèlement, des contacts bilatéraux se sont multipliés avec certaines communes en vue de lever les obstacles liés à la mobilisation et à la communication des données. Enfin, la Direction de la rénovation urbaine a lancé une actualisation du cadastre et du monitoring des logements subsidiés afin de pouvoir confronter de manière fine et précise la réalité des informations communiquées par les opérateurs communaux avec celle des subsides alloués.

En juin 2013, des courriers signés de ma main ont été envoyés aux bénéficiaires qui n'avaient pas encore répondu à mon administration, les invitant à se mettre en ordre en communiquant leur rapport de gestion locative dans un délai donné. À cette occasion, j'ai envoyé un signal clair à l'ensemble des opérateurs tout en rappelant la réglementation en vigueur sur le contrôle de l'octroi et de l'emploi des subventions régionales. Suite à ce courrier, le taux de réponses et de rapports communiqués à mon administration a doublé.

Le 4 octobre et le 13 décembre dernier, j'ai encore adressé deux nouveaux courriers de rappel à trois opérateurs qui n'avaient toujours pas communiqué leur rapport. Deux d'entre eux ont finalement été transmis à mon administration début janvier.

J'apprends qu'à la veille de cette commission, la commune d'Etterbeek, après cinq courriers de rappel, a elle aussi finalement communiqué son rapport 2012 à la Direction régionale de la rénovation urbaine. Par conséquent, à ce jour, l'ensemble des 27 bénéficiaires, communes et CPAS, ont transmis leur rapport de gestion locative 2012.

La majorité des rapports communiqués sont complets. D'autres mentionnent uniquement les

gehouden met de periode waarin de woning niet volgens de regels werd verhuurd (of de looptijd van de huurovereenkomst) en de oppervlakte van de woning. Het OCMW van Brussel heeft de sanctie niet betwist en het terugbetalingsmechanisme aanvaard.

Naast de betaling van de sanctie moet de begunstigde ook de situatie regulariseren aan het einde van de huurovereenkomst. Als dat niet gebeurt, moet hij de subsidie volledig terugbetalen.

In 2012 werden slechts 46 overtredingen op het vlak van de inkomensvoorwaarden vastgesteld. Over het algemeen worden de toewijzingsregels dus goed nageleefd.

Hoewel de overtredingen slechts 2 tot 3% van het woningpark betreffen, mogen wij niet aanvaarden dat gesubsidieerde woningen niet voor hun eerste doel worden gebruikt, namelijk om kansarmen in probleemwijken te helpen.

De Directie Stadsvernieuwing past het mechanisme van de evenredige sanctie toe voor alle vastgestelde inbreuken. Ze heeft alvast een reeks brieven met betrekking tot dit onderwerp naar de begunstigden gestuurd.

Met het oog op de toepassing van de ordonnantie van november 2012 heeft de Directie Stadsvernieuwing op 1 februari 2013 een brief naar de gemeenten en OCMW's gestuurd om hen op de nieuwe regeling te wijzen.

Daarnaast werd op 25 maart 2013 een brief aan de verschillende begunstigden van de subsidies in het kader van de wijkcontracten gestuurd om de interpretatie van de bepalingen te verduidelijken. Tijdens de controle van de jaarverslagen zal de Directie Stadsvernieuwing nagaan of de nieuwe bepalingen goed werden toegepast.

Het aantal overtredingen valt dus best mee, maar zal toch worden aangepakt. De Directie Stadsvernieuwing en ikzelf zullen dit dossier van nabij blijven volgen.

données relatives au mouvement locatif 2012 ou concernent l'attribution des logements en 2012. Par ailleurs, il faut relever que, pour certains rapports, les données fournies sont encore incomplètes.

Les premiers résultats de l'analyse des rapports examinés par mon administration doivent encore être complétés et affinés. Ils donnent une image globale de la situation de la gestion locative des logements subsidiés sur la base des rapports 2012.

Sur la base des rapports transmis, nous disposons des données relatives à environ 80% du parc de logement pour les contrats de quartier et 60% pour les immeubles isolés. Ces chiffres doivent encore être nuancés, sachant que les tout derniers rapports récemment communiqués n'ont pas encore été analysés et que d'autres ne tiennent compte que des mouvements locatifs ou des attributions 2012. Dans les semaines et les mois qui viennent, nous allons poursuivre le travail de contrôle et de suivi de la gestion locative.

À l'avenir, en particulier pour les rapports de gestion locative portant sur l'exercice 2013, en l'absence d'une remise de rapport complet dans les délais fixés, je demanderai à mon administration d'informer les opérateurs que les paiements de subventions analogues seront suspendus tant que les intéressés n'auront pas produit les rapports afférant aux subventions déjà liquidées et ce, conformément à l'article 95 de l'ordonnance de 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Parallèlement, en attendant de pouvoir disposer de toutes les informations, l'administration va poursuivre une série d'examens et de contrôles ciblés sous la forme d'échantillonnage visant un nombre restreint de logements.

Concernant les sanctions, je vous confirme que, suite au constat, en juin 2013, d'une infraction concernant le non-respect des conditions de revenus dans l'attribution d'un appartement situé dans l'ancienne savonnerie Heymans, l'administration régionale a demandé au CPAS de la Ville de Bruxelles de rembourser le subside perçu pour l'appartement en question. Pour être plus précis, l'administration a appliqué une demande de remboursement proportionné à l'infraction constatée.

Le remboursement est proportionné dans la mesure où le montant à rembourser est proportionnel au nombre d'années pendant lesquelles le bien a été loué au mépris des règles (soit la durée du bail en cours) et est calculé au prorata de la superficie de l'appartement concerné. Le CPAS de la Ville de Bruxelles n'a pas contesté la sanction et a accepté le mécanisme de remboursement réclamé par l'administration régionale.

Ce mécanisme de sanction proportionné et adapté à la gravité du manquement permet de préserver le logement en infraction dans le parc de logement social. En effet, outre le paiement de la sanction proportionnée, l'opérateur devra obligatoirement régulariser sa situation à l'échéance du bail litigieux. À défaut d'une remise en conformité à l'issue du bail, le remboursement intégral du subside sera réclamé par l'administration.

Sur l'ensemble du stock de logements figurant dans les rapports 2012, on compte 46 infractions relatives aux conditions de revenus, ce qui représente environ 2 à 3% de l'ensemble des logements subventionnés figurant aux rapports 2012.

Il apparaît de l'analyse des chiffres à notre disposition que la réglementation en matière d'attribution de logements est donc, pour l'essentiel, bien respectée. Néanmoins, même si cela ne concerne qu'un faible pourcentage (1 à 2%), des infractions, parfois graves, existent.

Nous ne pouvons pas accepter que des logements subventionnés soient détournés de leur objectif premier. Les politiques de rénovation doivent rester concentrées sur ce qui, depuis le départ, constitue leur raison d'être : ce sont des programmes lancés dans des quartiers en difficulté, pour les habitants fragilisés de ces quartiers.

Le mécanisme de sanction proportionnée que je viens d'évoquer est appliqué par l'administration régionale à l'ensemble des infractions constatées. L'administration a d'ores et déjà communiqué une série de courriers à ce sujet aux différents opérateurs concernés.

Enfin, concernant votre dernière question relative au suivi de la mise en œuvre de l'ordonnance de novembre 2012 opéré par l'administration, je vous

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- We mogen niet vergeten wat de bedoeling is van de inkomensgrenzen en het huurplafond. Stadsvernieuwing heeft niet als doel bewoners uit wijken te verdrijven en de huurprijzen op te drijven. Daarom zijn gesubsidieerde woningen onderworpen aan bepaalde regels en mogen ze geen gegoede bevolkingsgroepen aantrekken. Daarvoor bestaan andere middelen dan de gewestelijke subsidie.*

Toch moeten we vaststellen dat gemeentebesturen dit in sommige wijken hebben geprobeerd, met een aantal wantoestanden tot gevolg. Voor de ordonnanties van 2010 en 2012 was er erg veel vrijheid bij de berekening van de huurprijs met variaties die tot een verdubbeling gingen. Als de gemeente hoge huurprijzen vastlegde, werd de huurwoning feitelijk ontoegankelijk voor de doelgroep. De inkomensgrenzen werd op die manier eigenlijk uitgeschakeld.

De ordonnantie van 2012 wijzigt oude wijk-

informe que, dès le 1er février 2013, la Direction de la rénovation urbaine a adressé un courrier aux communes et CPAS concernés rappelant l'adoption par le Parlement bruxellois de ladite ordonnance.

Afin de préciser les dispositions de l'ordonnance en question et de répondre à différentes interpellations, un courrier précisant l'interprétation des dispositions a été communiqué en date du 25 mars 2013 aux divers bénéficiaires de subsides dans le cadre des contrats de quartiers. Bien entendu, lors de l'examen des rapports annuels de gestion locative, l'administration vérifiera que l'ensemble des nouvelles dispositions ont bien été appliquées.

Voilà ma réponse quant aux chiffres et aux mesures qui ont été prises. Elles étaient nécessaires. Vous voyez également qu'il y a un petit nombre d'infractions d'après les documents dont nous disposons (qui sont complets mais pas tous analysés). Ces infractions doivent toutefois être poursuivies.

J'espère vous avoir rassuré par rapport au fait que mon administration et moi-même sommes extrêmement vigilants à ce propos.

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

M. Alain Maron.- Il est en effet important de rappeler le sens de ces règles : plafond de revenus et plafond de loyers. Quand on mène des politiques de rénovation urbaine dans un ou plusieurs quartiers, l'objectif poursuivi n'est pas l'éviction des populations en place et l'augmentation des loyers. C'est bien pour cette raison que ces logements, subventionnés dans le cadre de ces politiques, sont encadrés et que les opérateurs ne peuvent pas faire tout et n'importe quoi : par exemple, utiliser ces logements pour attirer dans ces quartiers une population plus aisée. Éventuellement, ils peuvent agir autrement si c'est leur objectif politique, mais ils ne peuvent pas le faire grâce à la subvention régionale.

Or, il faut constater que, dans un certain nombre de quartiers soumis à un contrat de quartier ou à une politique de rénovation urbaine, c'est ce qu'ont voulu faire - elles l'ont d'ailleurs revendiqué - les autorités locales. Cette situation a aussi entraîné un certain nombre de dérapages...

contracten met terugwerkende kracht. De situatie wordt dus geleidelijk rechtgetrokken.

Het stemt me tevreden dat u nu over meer gegevens beschikt en dat de lokale besturen hun zaken op orde brengen. Het is ook goed dat ze geen nieuwe subsidie kunnen aanvragen, zolang dit niet gebeurd is. Dit zal gemeenten en OCMW's er ongetwijfeld toe aanzetten de regels in acht te nemen.

In verband met de 2 tot 3% inbreuken, hebt u nog niet alle gegevens. Als ik het goed begrepen heb, ontbreekt 40% van de gegevens over afzonderlijke onroerende goederen en 20% van de gegevens over de wijkcontracten. We kunnen veronderstellen dat de gemeenten die het langst dralen met hun gegevens het minst in orde zijn met de regels.

Als gemeenteraadslid heb ik in mijn gemeente dezelfde vragen gesteld. Daaruit bleek dat nog niet alle regels nageleefd worden, hoewel de gemeente subsidies krijgt voor een groot aantal woningen. Toch bestaat volgens mij, mede door de druk van bovenaf, de wil om de toestand te verbeteren.

Comment ces dérapages ont-ils pu se produire ? Avant les ordonnances votées par le parlement en 2010 et, plus récemment, en 2012, le calcul du loyer imposé par les anciennes ordonnances sur la rénovation urbaine permettait une très grande latitude, car cela allait plus du simple au double. Si la commune "tapait" dans la fourchette haute, cela rendait de fait ce loyer inaccessible pour les publics ciblés par les politiques. Le plafond de revenus était donc rendu inopérant.

La situation a changé grâce à la nouvelle ordonnance sur les nouveaux contrats de quartier. Avec l'ordonnance de 2012, il y a un effet rétroactif sur les anciens contrats. La situation commence donc progressivement à se rétablir. Néanmoins, on constate qu'il y a bien eu un biais assez important jusqu'en 2010.

Je me réjouis du fait que vous disposiez de davantage de données qu’auparavant et que vous constatiez que, progressivement, les opérateurs locaux se mettent en ordre. Je me réjouis également du fait que des opérateurs locaux ne puissent plus réclamer de nouvelle subvention tant qu'ils ne sont pas en ordre, voire même carrément en infraction vis-à-vis des anciens projets concernant ces mêmes subventions. C'est du jamais vu !

Puisque vous gérez d'autres secteurs compte tenu de vos autres compétences, vous savez bien qu'à partir du moment où un opérateur ne respecte pas les règles du jeu, en général, on ne lui accorde pas une nouvelle subvention. Je salue le fait que, désormais, c'est également le cas en matière de rénovation urbaine. En effet, cela va sans doute motiver tous les opérateurs locaux bénéficiaires (communes, CPAS) à respecter les règles.

Concernant les 2 ou 3% de non-respect, vous ne disposez pas encore de l'entièreté des données. Si j'ai bien entendu, il manquerait 40% des données portant sur les immeubles isolés et 20% de celles concernant les contrats de quartier. Elles sont soit manquantes, soit partiellement analysées puisque vous n'avez reçu les derniers chiffres que très récemment. On peut supposer que les communes qui se sont avérées les moins diligentes pour communiquer leurs données sont potentiellement celles qui respectent le moins les règles.

Ce n'est pas nécessairement automatique, mais on

pourrait supputer que ce soit le cas, et que le pourcentage réel de problèmes soit supérieur à celui que vous avez évoqué.

En tant que conseiller communal, j'ai posé le même genre de questions dans ma commune. Il a été admis qu'un certain nombre de règles n'étaient pas encore respectées et ce, dans une commune où le stock de logements subventionnés via la rénovation urbaine est extrêmement important. Il y a cependant, je pense, une volonté de se mettre en ordre, et le fait de les tenir à la culotte les y entraîne...

De voorzitter *(in het Frans).- Bestaat er een verjaringstermijn of blijft de terugstorting van de gewestelijke subsidie eindeloos mogelijk?*

(Samenspraak)

Er is dus geen verjaringstermijn.

Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- De informatie is inderdaad nog niet volledig. Toch gaat de administratie al een aantal gerichte onderzoeken en controles uitvoeren.*

Ik ben er niet van overtuigd dat het ontbreken van documenten toegeschreven kan worden aan de slechte wil van de gemeenten. Ik denk dat dit eerder te wijten is aan een personeelstekort. Daarom heeft mijn administratie aangeboden de gemeenten bij te staan.

Ons aandringen heeft er misschien toe geleid dat alle gemeenten nu een beter beproefd systeem hebben waarmee de situatie in de volgende jaren rechtgetrokken kan worden.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- In ieder geval gaat het de goede kant op en dat is het belangrijkste.*

- Het incident is gesloten.

M. le président.- Y a-t-il un délai de prescription, ou la restitution du subside régional reste-t-elle indéfiniment possible ?

(Colloques)

Il n'y a donc pas de prescription.

La parole est à Mme Huytebroeck.

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- En effet, nous ne disposons pas encore de toutes les informations complètes. Cependant, en attendant, l'administration va procéder à une série d'examens et de contrôles ciblés sous la forme d'échantillonnage visant un nombre restreint de logements.

Je ne suis pas sûre que les documents manquants soient à mettre sur le compte de la mauvaise volonté des communes, mais plutôt sur le compte d'un manque d'effectifs sur le terrain. C'est pourquoi mon administration a également offert ses services pour accompagner les communes dans ce travail de recherche et de compilation.

Grâce à notre insistance, il existe peut-être aujourd'hui dans toutes les communes un système mieux rodé, qui permettra de régulariser la situation pour les années à venir.

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

M. Alain Maron.- Quoi qu'il en soit, nous allons dans la bonne direction et c'est l'essentiel.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

betreffende "de leegstand in Brussel".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,

betreffende "de strijd tegen de leegstand".

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Volgens het voorbereidende document van het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) staan er vandaag naar schatting 15.000 tot 30.000 woningen leeg. Brussel telt slechts 8% sociale woningen, waarvan er 7% leegstaan.

Eén van de doelstellingen in het regeerakkoord was de uitvoering van de ordonnantie van 30 april 2009. Die houdt enerzijds de oprichting van een gewestelijke dienst voor de inning van de leegstandsboete in en anderzijds de erkenning van verenigingen om eigenaars van leegstaande panden tot staking te vorderen.

De cel “Leegstaande woningen” is inmiddels - met meer dan een jaar vertraging - opgericht. De personeelsleden zijn aangeworven en de verenigingen erkend. In mei 2013 antwoordde u op mijn schriftelijke vraag over de opvolging van leegstand en de inning van de boetes het volgende:

- Er werden 2.194 dossiers geopend en 356 klachten ingediend door de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) en de Union des Locataires du Quartier Nord.

INTERPELLATION DE M. FOUAD AHIDAR

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 logements inoccupés à Bruxelles".

INTERPELLATION JOINTE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,

concernant "la lutte contre la vacance immobilière".

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

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).- Selon le document préparatoire au Plan régional de développement durable (PRDD), il y aurait actuellement de 15.000 à 30.000 logements inoccupés. Bruxelles n'a que 8% de logements sociaux, dont 7% sont inoccupés.*

Un des objectifs de l’accord de gouvernement était la mise en œuvre de l'ordonnance du 30 avril 2009, visant d'une part à développer un service régional pour la perception d'amendes d'inoccupation et d'autre à reconnaitre des associations pour qu'elles puissent introduire des actions en cessation à l’encontre des propriétaires d'immeubles inoccupés.

Depuis, la cellule logements inoccupés a été constituée - avec plus d'un an de retard -, le personnel a été engagé et les associations reconnues.

Combien d'amendes ont-elles été infligées et perçues depuis la constitution de la cellule logements inoccupés ? Quelle est la procédure à suivre pour introduire une plainte relative à la vacance immobilière ? Quels sont les délais pour l'analyse, la rénovation, la réoccupation et le

- Er werden 315 ingebrekestellingen verstuurd en 62 boetes opgelegd. Enkel Schaarbeek heeft de heffing op leegstand opgeheven.

De begroting voor 2014 voorzag - net zoals de drie vorige begrotingen - voor 1,8 miljoen euro aan inkomsten uit leegstandboetes, wat overeenkomt met tweehonderd geïnde boetes.

Hoeveel boetes werden opgelegd en geïnd sinds de oprichting van de cel "Leegstaande woningen"? Wat is de procedure bij een klacht over leegstand? Welke termijnen gelden voor fases als analyse, renovatie, herbewoning, administratieve behandeling?

Hoeveel personeelsleden zijn momenteel in dienst bij de leegstanddienst? Welke gemeenten hebben de heffing op leegstand opgeheven overeenkomstig de leegstandsordonnantie?

Ik ben de voorbije dagen in verschillende buurten gaan kijken hoeveel huizen er leegstonden.

(verder in het Frans)

Alleen al in het historische centrum van Brussel-Stad staan negen woongebouwen met in totaal meer dan 27 appartementen al meer dan tien jaar leeg. Dat is schandalig.

In Schaarbeek controleerde ik 120 woongebouwen, waarvan er dertien al minstens vier jaar leegstaan. In Jette bleken van tachtig woongebouwen er vier al drie jaar leeg te staan. In Molenbeek trof ik zeven leegstaande woongebouwen aan.

Ik vraag me af of de regering werkelijk een prioriteit maakt van de strijd tegen leegstand.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- De ordonnantie van 30 april 2009 is een krachtig wapen in de strijd tegen de leegstand. Overigens is het onmogelijk om de cijfers van de heer Ahidar over de leegstand te bevestigen.*

Ik wil graag een stand van zaken sinds de invoering van de ordonnantie. Hoe zit het traitement administratif ?

Combien de personnes comporte le service de vacance immobilière ? Quelles communes ont-elles levé une taxe sur la vacance immobilière conformément à l'ordonnance ?

(poursuivant en français)

Au niveau de la ville de Bruxelles, par exemple, rien que dans le périmètre Unesco, neuf immeubles de logements, soit plus de 27 appartements, sont inoccupés depuis plus de dix ans. C'est un scandale, M. le secrétaire d'État !

J'ai fait le même exercice pour la commune de Schaerbeek et, sur 120 logements, j'ai trouvé 13 immeubles inoccupés depuis au moins quatre ans. Dans la commune de Jette, sur 80 logements, il y en a quatre qui sont inhabités depuis plus de trois ans. À Molenbeek, nous en avons trouvé sept.

S'agit-il d'une priorité pour notre gouvernement, ou pas ? Vous avez dit et répété vos bonnes intentions à ce sujet, mais malheureusement les chiffres vous contredisent.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- L'ordonnance du 30 avril 2009, entrée en vigueur le 1er janvier 2010, a doté la Région d'un mécanisme visant à renforcer la lutte contre les logements inoccupés. M. Ahidar a cité le chiffre de 15.000 à 30.000, mais personne ne peut confirmer une telle évaluation.

trouwens met de reconversie van kantoren en leegstaande verdiepingen boven winkels?

De ordonnantie voorziet in de mogelijkheid om administratieve boetes op te leggen aan eigenaars van leegstaande woningen. Overtredingen worden opgespoord en vastgesteld door een dienst die pas in juni 2012 werd opgericht, bijna tweeënhalf jaar nadat de ordonnantie van kracht werd. Ik begrijp dat het niet eenvoudig is om een nieuwe van start te laten gaan, maar wat zijn de oorzaken van de vertraging?

Op grond van de ordonnantie kunnen gemeentebesturen klacht indienen bij de voornoemde dienst. Welke gemeenten hebben gebruikgemaakt van die mogelijkheid?

Ook erkende verenigingen die het recht op wonen verdedigen, kunnen op grond van de ordonnantie klacht indienen of zelfs naar de rechtbank gaan.

Hoeveel erkende verenigingen zijn er? Volgens mijn informatie waren er in januari 2012 slechts twee of drie. Zijn er nu meer? Welke maatregelen overweegt u om meer verenigingen aan te trekken? Ik denk dat de verenigingen van groot belang zijn voor huisvesting.

Op grond van de nieuwe Huisvestingscode zijn gemeenten nu verplicht om een overzicht bij te houden van de leegstaande woningen. Welke gemeenten hebben dat overzicht al gemaakt?

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zou geld krijgen om het openbaar beheersrecht uit te oefenen. Wat is de stand van zaken?

Welke gemeenten hebben de leegstandsheffing afgeschaft en doen sindsdien een beroep op de gewestelijke inspectiedienst? Welke maatregelen neemt het Brussels Gewest, opdat de gemeenten dat voorbeeld volgen? Het is immers de bedoeling om een eendrachtig beleid tegen leegstand te voeren. In hoeveel gevallen werd het openbaar beheersrecht al toegepast?

Begin 2013 zei u dat er een studie zou komen over maatregelen ter bestrijding van de leegstand van verdiepingen boven winkels. Wat zijn de resultaten?

Je souhaite, après quatre ans d'exercice de la présente majorité et au travers d'une série de questions, connaître le bilan de l'exercice et les résultats des actions mises en place depuis l'adoption de ladite ordonnance. Par ailleurs, la question de la reconversion des bureaux et des étages vides au-dessus des commerces m'interpelle également.

Si l'ordonnance précitée définit une infraction administrative régionale permettant de sanctionner les logements vides, il est prévu que de telles infractions soient recherchées et poursuivies par un service ad hoc créé par le gouvernement. Si l'ordonnance est entrée en vigueur le 1er janvier 2010, ce service n'a finalement vu le jour qu'en juin 2012 au sein de l'administration, soit près de deux ans et demi après l'entrée en vigueur du texte. Rassurez-vous, je sais que la tâche n'est pas aisée, compte tenu des lenteurs administratives.

Quelles sont les raisons qui justifient, ou du moins expliquent, ce long délai de mise en œuvre ? Je reste très compréhensif à votre égard, car l'on n'est pas toujours maître de ces procédures.

Ensuite, l'ordonnance octroie aux Collège des bourgmestre et échevins des communes de la Région le pouvoir de déposer plainte auprès de ce service. Pouvez-vous m'informer des communes qui en auraient fait usage ? Pour avoir été échevin, je sais qu'il est parfois difficile d'être parfaitement informé des procédures. Le cas échéant, combien de plaintes ont-elles été déposées, ventilées par année et par commune ?

L'ordonnance a également accordé un certain pouvoir aux associations ayant pour objet la défense du droit au logement. Elle leur permet de déposer plainte auprès du service en question, mais également d'introduire une action en cessation devant le président du Tribunal de première instance agissant en référé, pour autant que ces associations soient agréées par le gouvernement.

Pouvez-vous m'indiquer le nombre d'associations disposant de cet agrément ? Selon nos informations, en janvier 2012, seules deux ou trois associations étaient agréées. Sont-elles encore si peu nombreuses ? Si oui, qu'est-ce qui justifie selon vous une si faible attractivité ? Quelles mesures envisagez-vous de mettre en œuvre pour y remédier ? J'estime comme vous que le secteur

Toen u staatssecretaris werd, benadrukte u dat we moesten afstappen van het idee dat er duizenden woningen moeten worden gebouwd om de woningnood aan te pakken. U geeft de voorkeur aan een ruime waaier van maatregelen.

associatif a un rôle déterminant à jouer dans l'accompagnement en matière de logement. Il est d'ailleurs beaucoup plus efficace qu'on ne l'imagine.

La dernière mouture du Code du logement instaure pour les communes l'obligation de tenir un inventaire de tous les logements inoccupés situés sur leur territoire. Pouvez-vous me dire si un tel inventaire a déjà été communiqué par une ou plusieurs de nos communes ? Si oui, lesquelles ?

Les budgets prévoient l'octroi de crédits à la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) pour la mise en œuvre du droit de gestion publique. Je m'interroge à propos de ce dernier.

Quelles sont les communes bruxelloises qui ont supprimé leurs taxes sur les immeubles inoccupés et qui font appel à la cellule régionale ? Quelles mesures la Région prend-elle afin d'inciter les communes à supprimer leurs taxes sur les immeubles inoccupés et faire appel à la cellule régionale dans un but d'harmonisation et d'application uniforme et généralisée de la lutte contre la vacance. Combien de fois le droit de gestion publique a-t-il été appliqué ?

M. le ministre, vous annonciez au début de l'année 2013 une étude consacrée à la recherche de solutions à la problématique qui nous préoccupe tous des étages vides au- dessus des commerces et de leur remise en location. Pourriez-vous nous communiquer les conclusions de cette étude ?

Vous avez largement expliqué, au moment de votre entrée en fonction, que la solution à la crise du logement n'était pas forcément la construction de milliers de logements comme nous l'avions tous pensé, mais un ensemble de mesures concertées et coordonnées. C'est ainsi que vous envisagiez de parvenir à une solution globale à la problématique croissante du logement.

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Ik wil wat meer informatie over de inspectiedienst die*

Discussion conjointe

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Je souhaiterais avoir quelques précisions sur la cellule dédiée à la lutte

de leegstand bestrijdt. Wat is de stand van zaken? Hoe werkt die dienst? Kan hij het werk aan? Is er genoeg personeel?

In hoeveel gevallen heeft de dienst ervoor kunnen zorgen dat een leegstaande woning weer op de markt kwam?

Werden er contacten gelegd met Sibelga sinds de ordonnantie van kracht werd?

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Inzake leegstand gaat de overheid niet vrijuit: we mogen de leegstand van sociale woningen niet over het hoofd zien.*

Ik begrijp niet waarom de heer Mampaka Mankamba een verband legt tussen het openbaar beheersrecht en de leegstandsheffing. Als de heer Hutchinson aanwezig was, zou hij volgens mij zeggen dat het openbaar beheersrecht wordt toegepast in zijn gemeente.

Het antwoord op de vraag of de gemeentelijke heffing op leegstand moeten worden afgeschaft, is niet zo vanzelfsprekend. Een afschaffing valt alleen te overwegen als het systeem van het gewest efficiënter is dan dat van de gemeenten. In Oudergem bijvoorbeeld heeft de leegstandsheffing het gewenste effect. Zolang de efficiëntie van het gewestelijk systeem niet bewezen is, blijft het moeilijk om de gemeentelijke heffing af te schaffen.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- De gemeenten en het gewest moeten samen strijden tegen de leegstand.*

De gemeenten hebben terreinkennis, toegang tot de stedenbouwkundige gegevens, contacten met de politie, enzovoort. Zij beschikken dus over heel wat middelen om leegstaande woningen of gebouwen op te sporen. De nieuwe Huisvestingscode verplicht hen daar overigens toe.

contre les logements vides. Où en est-on aujourd'hui ? Comment fonctionne la cellule ? Arrive-t-elle à assumer la charge de travail ? Le personnel y est-il suffisant ?

Combien de logements ce service a-t-il permis de remettre sur le marché depuis sa création, il y a un an et demi ?

Des contacts ont-ils été pris avec Sibelga depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance que j'ai initiée ?

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

M. Michel Colson.- Je ne voudrais pas que le politique s'exonère lorsqu'il parle de la problématique réelle des logements vides. N'oublions pas de compléter l'inventaire des logements vides avec ceux du parc public.

Par ailleurs, je n'ai pas bien compris le lien que M. Mampaka Mankamba établit entre le droit de gestion publique et les systèmes de taxation des immeubles inoccupés. Si Alain Hutchinson était là, je pense qu'il répondrait qu'il y a effectivement une application du droit de gestion publique dans sa commune.

Quant à la suppression des taxes communales sur les immeubles inoccupés, c'est un vaste débat. Il faudrait alors que le système préconisé par la Région soit plus performant que ceux adoptés par certaines communes. Dans la commune d'Auderghem, par exemple, le système fonctionne très bien. Tant que la plus grande efficacité du système régional n'aura pas été démontrée, il sera difficile de convaincre ces communes d'abandonner le leur, qui fonctionne mieux.

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

M. Alain Maron.- Dans ce dossier, communes et Région se tiennent par la barbichette. Les communes ont la connaissance du terrain, l'accès aux données de l'urbanisme, des agents de terrain, des agents de prévention, des contacts avec la police, soit un certain nombre de moyens permettant d'identifier les logements ou immeubles inoccupés. Le nouveau Code du logement les oblige d'ailleurs à les référencer.

Au niveau régional, on dispose de l'accès aux

Het gewest heeft van zijn kant toegang tot de gegevens van de gas-, elektriciteits- en waterleveranciers. Er kan worden vanuit gegaan dat een gebouw leegstaat wanneer het waterverbruik minder dan 5 m³ bedraagt.

De gewestelijke leegstandsboetes liggen hoger dan de gemeentelijke leegstandsheffingen. De gemeenten belasten leegstaande woningen, terwijl die een overtreding van de gewestelijke Huisvestingscode zijn.

De voorzitter *(in het Frans).- De gemeentelijke leegstandsheffingen zijn niet wettelijk volgens de rechtspraak van de Raad van State.*

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Ik ben geen jurist en kan niet beoordelen of die heffingen al dan niet wettelijk zijn, maar ondertussen bestaan ze wel.*

De gemeenten kunnen van alles belasten. In dit geval gaat het om leegstaande woningen. Die vormen evenwel een inbreuk op de gewestelijke regelgeving. Dat is de reden waarom er een gewestelijke boete bestaat.

Wij weten ook niet altijd wat het doel van de gemeentelijke belasting is. In sommige gemeenten wordt het boetegeld gebruikt om die leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen. Het voornaamste doel van een gemeentebelasting is echter om geld in het laatje te brengen. De vraag is dus of de gemeente er belang bij heeft om het aantal leegstaande woningen te verminderen, aangezien de leegstandsheffing dan minder opbrengt.

In mijn gemeente is het aantal leegstaande en belaste woningen door de jaren heen ongeveer gelijk gebleven. Het zou niet altijd om dezelfde woningen gaan en een aantal woningen zou opnieuw op de markt zijn gebracht, maar na een actief beleid van tien jaar zou de leegstand moeten zijn verminderd en de opbrengst van de belasting moeten zijn gedaald.

(Samenspraak)

données des fournisseurs de gaz, d'électricité et d'eau, données qui permettent d'identifier les immeubles abandonnés. Il suffit de constater une consommation d'eau de moins de cinq mètres cubes pour se dire que l'immeuble est vide.

La Région a mis en place un système d'amendes supérieures aux taxes. Les règlements communaux taxent ces immeubles inoccupés. Ils taxent une situation infractionnelle au niveau du droit régional. Un immeuble vide est en effet considéré comme une infraction dans le Code du logement. C'est déjà un peu bizarre. On ne taxe pas pour punir l'infraction. On taxe un fait qui est une infraction. L'infraction est sanctionnée via l'amende régionale, et non via la taxe communale.

M. le président.- La taxe communale est illégale suivant la jurisprudence du Conseil d'État.

M. Alain Maron.- Je n'irai pas jusque-là, je ne suis ni juriste, ni notaire. Je constate juste que les communes soumettent à une taxation des situations infractionnelles. Ces taxes sont-elles dès lors légales ou illégales ? Ce n'est pas à moi de le dire. Mais c'est la réalité. Je l'ai dit à plusieurs reprises dans la discussion sur le Code du logement, et même en séance plénière.

Les communes peuvent taxer tout et n'importe quoi ; ici, en l'occurrence, des immeubles abandonnés. Mais ceux-ci constituent bien une infraction au regard du droit régional, et c'est bien pour cela qu'il y a des amendes régionales.

D'autre part, on ne sait pas toujours quel est l'objectif de la taxe communale. Dans certaines communes très performantes et bienveillantes, il s'agit bien de remettre sur le marché des logements vides. Mais la vocation première d'une taxe communale, c'est de rapporter de l'argent à la commune.

Il y a donc un paradoxe : la commune a-t-elle réellement intérêt à diminuer le stock d'immeubles abandonnés et taxés ? Certes, des immeubles seront remis sur le marché, ce qui pourrait rapporter indirectement, mais en même temps le rapport de la taxe diminue.

Et dans cette commune que je connais bien, on constate que le rapport de la taxe ne diminue pas

Ik zeg niet dat de leegstandsheffing geen ontradend effect heeft. Ik ontken ook niet dat sommige gemeenten een actief leegstandsbeleid voeren en resultaten boeken. In dat geval zou de leegstandsheffing echter moeten verminderen, wat niet overal het geval is.

Het opnieuw op de markt brengen van leegstaande woningen zou zowel voor het gewest als voor de gemeenten een prioriteit moeten zijn. Iedereen zou op dezelfde lijn moeten zitten.

Hoe zit het overigens met de afstemming tussen de gemeentelijke en de gewestelijke leegstandslijsten? We moeten vermijden dat gebouwen zowel aan een gemeentelijke leegstandsheffing als aan een gewestelijke leegstandsboete worden onderworpen.

Zal er een centrale gegevensbank komen die gezamenlijk wordt beheerd?

d'année en année. Le stock d'immeubles abandonnés et taxés se maintient. On me dit que ce ne sont pas toujours les mêmes, qu'on arrive à en remettre sur le marché... Mais après dix ans d'une politique active, le stock devrait doucement diminuer, et donc le rapport de la taxe.

(Colloques)

Je ne dis pas que la taxe n'a pas un côté dissuasif. Je ne nie pas non plus que certaines communes mènent, depuis longtemps, des politiques extrêmement proactives contre les immeubles abandonnés, et parviennent à des résultats. Mais si elles arrivent à des résultats, le rapport de la taxe communale doit forcément diminuer avec le temps, or on constate que ce n'est pas partout le cas. C'est pour cela que je dis que communes et Région se tiennent par la barbichette.

L'important est que tout le monde se mette d'accord sur le fait que remettre sur le marché ces logements vides est une priorité politique régionale comme communale.

Comment fonctionne l'articulation entre la liste communale des immeubles abandonnés, qui doit remonter vers le service régional, et la mise à jour au niveau de la Région ? La Région dispose de données qui arrivent notamment par les fournisseurs d'eau, de gaz et d'électricité, et peut identifier des présomptions, voire soumettre à l'amende. Par ailleurs, les communes elles aussi identifient et taxent des immeubles abandonnés. Il n'est donc pas exclu que des immeubles soient à la fois soumis aux taxes communales et aux amendes régionales.

Comment s'établit la correspondance entre les données du cadastrage communal et celles provenant de la Région ? Idéalement, l'on devrait disposer d'une base de données sécurisée à laquelle auraient accès les services communaux en charge de la lutte contre les immeubles inoccupés et le service régional des amendes.

Ces services doivent, évidemment, coopérer, car telle est la philosophie des modifications apportées au Code du logement : que communes et Région luttent le plus efficacement possible contre la vacance immobilière. Pour ce faire, des outils sont nécessaires, dont des bases de données partagées et gérées en commun.

De voorzitter *(in het Frans).- U pleit voor een algemene omkadering van de huurprijzen. In steden waar een dergelijke regeling is ingevoerd, zoals in New York, is er evenwel een toename van de leegstand vastgesteld.*

(Samenspraak)

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(en néerlandais).- Deze interpellatie biedt me de gelegenheid om een overzicht te geven van de maatregelen inzake de strijd tegen leegstand.*

Om te beginnen bouwt de overheid woningen om de woningnood aan te pakken en de prijzen op de privémarkt onder controle te houden. Dat vraagt echter enorm veel tijd. Sommigen klagen dat het te traag gaat, al beseffen ze best wat er allemaal bij komt kijken.

Voorts wordt het woningpark gerenoveerd. Mijnheer Colson, u zegt terecht dat de overheid het goede voorbeeld moet geven. Tijdens deze regeerperiode werd al 506 miljoen euro uitgegeven om sociale woningen te renoveren.

Ik weet dat het veel tijd kost. De instanties die zich bezighouden met de renovatie van sociale woningen werden hervormd opdat ze sneller zouden werken.

We moeten nog beslissen over de bestemming van de 300 miljoen euro die nog overblijft voor ons beleid. Het parlement heeft onlangs een vierjarenplan aangenomen. Het is de bedoeling dat alle openbare woningen worden gerenoveerd.

Bijna alle woningen zijn nu ingeschreven in een renovatieprogramma. Dat wil natuurlijk niet zeggen dat ze allemaal al gerenoveerd zijn.

Het probleem is dat de situatie voortdurend evolueert. Telkens wanneer we een aantal openbare woningen renoveren en woningen bouwen, verhuizen er onmiddellijk mensen naar die woningen omdat ze in een verouderd gebouw zitten dat op zijn beurt moet worden gerenoveerd, enzovoort. Daarom geven de cijfers over de

M. le président.- Je souhaiterais intervenir dans ce débat. Votre souhait est d'instaurer un encadrement général des loyers. Cette mesure ne risque-t-elle pas de générer une augmentation du nombre de logements inoccupés ? C'est ce qui a été constaté dans les villes qui appliquent un tel encadrement, comme New York.

(Colloques)

De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je tiens à saluer le fait que, grâce aux diverses interpellations, la complémentarité des différents dispositifs mis en place sous cette législature puisse être mise en valeur. En effet, chacun des intervenants a replacé la lutte contre les immeubles à l'abandon et les immeubles inoccupés dans une cohérence de la politique générale que doit mener une Région confrontée à une crise du logement.

Cette complémentarité s'articule entre plusieurs dispositifs :

- la construction de nouveaux logements publics afin de lutter contre la pénurie de logements et d'influencer le marché privé. On sait que cela prend énormément de temps, beaucoup plus qu'on ne souhaiterait. D'aucuns estimant que les choses ne vont pas assez vite sont d'ailleurs bien conscients des différentes étapes (notamment en matière de concertation) qui doivent être franchies afin que ces projets aboutissent ;

- la rénovation du patrimoine de logements. En cette matière, M. Colson, les pouvoirs publics doivent montrer l'exemple. Nous avions fermement cette intention et nous l'avons concrétisée. Sous cette législature, 506 millions d'euros ont été dédiés à la politique de rénovation du seul patrimoine du logement social. C'est un montant énorme.

Certes, les délais sont importants, à l'instar des réformes qui ont été faites au sein des diverses instances en charge de ces rénovations. Il s'agissait de les encourager à travailler dans des délais beaucoup plus raisonnables que ce qui se faisait par le passé.

Aujourd'hui, il nous reste à déterminer l'affectation

leegstand van openbare woningen een vertekend beeld van de werkelijke situatie. Hoewel er wel degelijk woningen worden gebouwd en gerenoveerd, zal het dus nog een hele tijd duren vooraleer dat uit de cijfers blijkt.

We moeten openbare woningen bouwen en renoveren, omdat we anders niet op een geloofwaardige manier de leegstand op de privémarkt kunnen aanpakken. De cel 'Leegstaande woningen' werd deze regeerperiode opgericht en heeft al resultaten geboekt.

Ik zal het niet hebben over andere maatregelen ter bestrijding van de woningnood, zoals community land trusts, het Woningfonds, enzovoort.

(verder in het Nederlands)

Tot nog toe heeft de cel 2.635 onderzoeksdossiers geopend, waarvan 517 ingevolge een klacht. De gemeenten dienden in 2013 116 klachten in: 43 klachten kwamen van Elsene, 20 van Sint-Jans-Molenbeek en 53 van Schaarbeek. De overige 401 klachten werden ingediend door de twee erkende verenigingen: de BBROW en de Union des Locataires du Quartier Nord.

De cel maakt melding van 497 ingebreke-stellingen. Er werden 83 boetes opgelegd, waarvan er zestien zijn betaald. Bij deze 83 boetes komen er nog zeventig die nog geïdentificeerd moeten worden, zoals vastgelegd in de nieuwe procedure van de Huisvestingscode die ik straks zal bespreken.

De cijfers zijn te verklaren doordat de dossiers grondig verschillen en door de wil om zo dicht mogelijk bij de doelstelling van de wet te blijven die erin bestaat een zo groot mogelijk aantal woningen terug op de markt te brengen. Hiertoe kan de cel 'Leegstaande woningen' zich beroepen op een systeem dat de boete opschort.

De boete kan opgeschort worden als de vermoedelijke overtreder een stedenbouwkundige vergunning verkreeg en er binnen drie maanden na de toekenning van de vergunning duidelijk van start gegaan werd met de uitvoering van de werkzaamheden.

In dergelijk geval wordt de boete opgeschort op basis van een planning van de werkzaamheden die

des 300 millions d'euros restants, puisque le quadriennal vient d'être adopté par le parlement à l'initiative du gouvernement. Notre objectif est de faire en sorte que, dans le patrimoine du logement social, il n'y ait pratiquement plus de logements publics qui soient sans projet budgétaire de rénovation.

Certes, cela ne veut pas dire qu'ils sont déjà tous rénovés, mais ils sont pratiquement tous inscrits dans un programme de rénovation.

La difficulté est que nous ne sommes jamais dans une position statique en matière de logement. Chaque fois que l'on progresse dans les projets de rénovation et que l'on construit de nouveaux logements, un certain mirage persiste dans les chiffres. En effet, la construction de nouveaux logements a permis aux sociétés de faire déménager vers ces derniers un certain nombre de locataires qui occupaient des logements vétustes devant être rénovés. Ces derniers, désormais totalement libérés, pouvaient alors faire l'objet des travaux de rénovation nécessaires.

C'est ce qui explique que les chiffres concernant les logements réellement occupés sont quelque peu faussés - et ce, même si le nombre de logements a été augmenté - car il faut attendre que l'ensemble du processus de rénovation et de construction soit finalisé pour obtenir un solde net total du nombre de logements.

Il s'agit de construire et de rénover dans le patrimoine public afin d'obtenir la légitimité nécessaire afin de s'attaquer au patrimoine privé. Reconnaissez que c'est dans ce sens que nous avons travaillé. La cellule a été mise en place au cours de cette législature et il y a déjà des résultats. J'y reviendrai plus tard de manière beaucoup plus détaillée.

Il est beaucoup plus légitime d'aller vers le privé pour leur dire que nous allons construire de nouveaux logements ou que leur logement inoccupé va être frappé par l'amende si nous faisons de même pour le patrimoine public et que nous nous en occupons. C'est dans cette logique-là que nous avons travaillé.

Je ne parlerai pas des autres dispositifs qui ont été mis en place - pour l'accès à la propriété, le soutien, les community land trust, le Fonds du

redelijk haalbaar moet zijn. Als er daadwerkelijk renovatiewerken uitgevoerd worden die de bewoning van het pand in de weg staan, - wat moet blijken uit een controle van de ambtenaren-inspecteurs -, wordt opschorting toegekend op basis van de planning van de werkzaamheden.

Als het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een juridische procedure (zoals bij onverdeelbaarheid en erfenis, geschillen met betrekking tot een geannuleerde verkoop, geschillen tussen eigenaars en architecten), is de cel gebonden door gerechtelijke termijnen.

Als het goed te koop of te huur staat, moeten de eigenaars aantonen dat ze alles in het werk stellen om het daadwerkelijk terug op de vastgoedmarkt aan te bieden. In geval van verkoop loopt de opschorting tot zes maanden. Bij verhuur is dat dertig dagen en moeten eigenaars aantonen dat er een wettige reden is voor de vertraging.

Als de eigenaars een ondertekende koop-overeenkomst voorleggen, wordt de boete vier maanden opgeschort, wat overeenstemt met de termijn waarbinnen de overeenkomst moet worden ondertekend.

Ongeveer 40% van de boetes werd geschrapt, hetzij omdat het goed werd verkocht (21%), in welk geval de cel benadrukt dat de verkoop geen doel op zich mag zijn maar herbewoning moet nastreven, hetzij omdat het goed werd verhuurd (23%), hetzij omdat de uiteindelijke bestemming geen huisvesting was (11%), hetzij omdat het goed uiteindelijk toch bewoond bleek te zijn (32%).

De actieve opvolging van de dossiers bij een ingebrekestelling maakt het mogelijk om sneller vooruit te gaan met de projecten voor de verkoop of de verhuur van de leegstaande woning en om de werkzaamheden binnen een redelijke termijn uit te voeren met het oog op herbewoning.

De cel slaagt er in heel wat gevallen in om de hoofddoelstelling van de wet te bewerkstelligen en de leegstaande woningen opnieuw op de koop- en huurmarkt te brengen. De cel schat dit aantal op 250 eenheden, waaraan wij waarschijnlijk nog de 150 woningen kunnen toevoegen waarvoor een boete werd uitgeschreven. Uit de jaarlijkse controle moet blijken of de eigenaars al dan niet het nodige hebben gedaan om te voorkomen dat ze

logement, etc. -, qui viennent en complément dans la même logique.

(poursuivant en néerlandais)

À ce jour, la cellule a ouvert 2.635 dossiers pour enquête, dont 517 font suite à une plainte : 116 plaintes émanent des communes et 401 plaintes émanent des deux associations agréées, à savoir le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) et l'Union des locataires du quartier nord.

La cellule a notifié 497 mises en demeure, 83 amendes ont été infligées et 16 ont été payées. Aux 83 amendes infligées, il convient d'ajouter 70 amendes en attente de notification.

Afin de remettre un maximum de logements sur le marché, la cellule "logements inoccupés" a recours à un système de suspension de l'amende. L'amende peut être suspendue : si l'auteur présumé de l'infraction s'est vu octroyer un permis d'urbanisme et que ce dernier est mis en œuvre de manière significative dans les trois mois de son obtention ; si des travaux de rénovation empêchant de vivre dans le bien sont effectués ; si le bien fait l'objet d'une procédure en justice ; enfin, si le bien est mis en vente ou en location, pour autant que les propriétaires démontrent qu'ils mettent tout en œuvre pour remettre effectivement le bien sur le marché immobilier.

Environ 40% des amendes ont été annulées, soit en raison de la vente du bien (21%), soit en raison de la location du bien (23%), soit parce que l'affectation finale n'était pas du logement (11%), soit parce que le logement s'est finalement avéré occupé (32%).

Le suivi actif des dossiers dans le cadre d'une mise en demeure permet d'accélérer les projets de mise en vente ou en location du bien inoccupé, ou encore de réaliser les travaux dans un délai raisonnable en vue d'une réoccupation.

Ceci démontre que l'action de la cellule permet, dans un nombre très important de cas, de rencontrer l'objectif principal de la loi, à savoir remettre un maximum de logements sur les marchés acquisitif et locatif. La cellule estime ce nombre à 250 logements, auquel on pourra sans doute ajouter les 150 logements qui ont fait l'objet

het volgende jaar opnieuw een boete moeten betalen.

De cijfers worden ook beïnvloed door het tijdsaspect. Zo zijn er nog talrijke dossiers in behandeling en heeft de wijziging van de Huisvestingscode en van de beroepsprocedures de verzending van de boetes opgeschort.

(verder in het Frans)

De Huisvestingscode heeft enerzijds de bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg overgeheveld naar de Raad van State, en anderzijds een nieuw administratief beroep mogelijk gemaakt tegen de opgelegde boete.

Beroep instellen wordt pas mogelijk nadat het uitvoeringsbesluit gepubliceerd is. De regering heeft het besluit begin januari ter publicatie aan het Belgisch Staatsblad overgemaakt. In de optiek van gelijke behandeling van de burger en om beroepsprocedures bij twee verschillende rechtbanken te voorkomen, is de cel niet gestopt met ingebrekestellingen, maar heeft ze de verzending van boetes opgeschort tot het regeringsbesluit in het Belgisch Staatsblad verschijnt.

De verschuldigde sommen zullen in de toekomst niet langer door de FOD Financiën geïnd worden, maar door de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB), wat een gunstige invloed zou moeten hebben op de cijfers.

De balans is positief. De dossiers zullen nog sneller behandeld worden door de verbetering van de procedures en door de kruising met de gegevens van Sibelga, die nuttiger zijn dan die van Hydrobru, omdat ze betrekking hebben op individuele woningen.

De hervorming van de Huisvestingscode maakt het trouwens onmogelijk om aan een ingebrekestelling te ontkomen door zich in het gebouw te domiciliëren. De cel stelt immers vaak vast dat iemand in een gebouw gedomicilieerd is waar helemaal geen water verbruikt wordt, wat laat vermoeden dat het in werkelijkheid onbewoond is. Deze dossiers krijgen voortaan een klassieke behandeling en de eigenaars worden verzocht uitleg te geven over de leegstand.

d'une amende.

Par ailleurs, de nombreux dossiers ouverts sont encore en cours de traitement, tandis que la modification du Code du logement et des procédures de recours a entraîné la suspension de l'envoi des amendes.

(poursuivant en français)

En effet, le Code du logement a, d'une part, supprimé la compétence du Tribunal de première instance au bénéfice du Conseil d'État, notamment pour éviter les délais actuels de deux ou trois ans de procédure ; d'autre part, il a instauré un nouveau recours administratif, interne et suspensif, contre l'amende infligée, à l'instar de la procédure applicable à l'amende pour insalubrité.

Pour qu'un tel recours soit effectif, le gouvernement devait prendre un arrêté d'exécution, dont la publication a été demandée au Moniteur belge au début du mois de janvier. En effet, dans une optique d'égalité de traitement des administrés et pour éviter les recours devant deux juridictions différentes, la cellule a continué l'envoi des mises en demeure. Toutefois, elle a mis en attente l'envoi des notifications d'amendes jusqu'à la publication au Moniteur belge de l'arrêté du gouvernement permettant l'exécution du code.

Enfin, la procédure de recouvrement des sommes dues est en cours de modification pour une plus grande efficacité : elles ne seront plus recouvrées par le SPF Finances, mais par le Service public régional de Bruxelles lui-même. Cette modification devrait également avoir une influence sur les chiffres énoncés.

S'il s'agit déjà d'un bon bilan, on peut s'attendre à ce que le rythme de traitement des dossiers augmente avec le perfectionnement des procédures et méthodes de travail de la jeune cellule, ainsi qu'avec le croisement qui pourra être fait cette année avec les données fournies par Sibelga. Ces dernières seront encore plus utiles que celles d'Hydrobru, puisqu'elles ne visent pas un immeuble dans son ensemble, mais chaque logement.

En outre, la réforme du Code du logement ne permet plus d'échapper à une mise en demeure au moyen d'une simple domiciliation dans les lieux.

Momenteel telt de cel die de dossiers behandelt zes leden: een coördinator, twee assistenten en drie terreinwerkers.

Wat de vertraging bij de oprichting van de cel betreft, verwijs ik naar mijn antwoord van 25 oktober 2011. Ik had het toen al over de moeilijkheden om de aanwervingsprocedures bij de administratie en bij Selor af te ronden en over de moeilijkheden bij de oprichting van een dienst.

Toch is de procedure zoals destijds aangekondigd in 2012 van start gegaan. Het is een mooi voorbeeld van de tijd die over de toepassing van een maatregel gaat. De procedures die we moeten volgen, houden geen rekening met de dringendheid van fatsoenlijke huisvesting.

(verder in het Nederlands)

In de praktijk worden de boetes als volgt opgelegd: de dossiers worden geopend na een klacht van het college van burgemeester en schepenen of van een door de regering erkende vereniging die het recht op huisvesting verdedigt.

De behandeling van klachten krijgt voorrang op initiatiefonderzoeken. De terreinwerkers van de cel onderzoeken de klacht na ontvangst. Alle informatiebronnen (kadaster, waterverbruik, indiening van een verzoek tot vermindering van de onroerende voorheffing wegens improductiviteit, wijkcontract, enzovoort) zijn gecentraliseerd in één nationaal register.

De terreinwerkers brengen eventueel een bezoek om alle zichtbare bewijzen van leegstand (gebroken ruiten, vergrendelde deur, geen bel, geen brievenbus, enzovoort) te noteren. Op basis hiervan wordt een proces-verbaal van inbreuk opgesteld en een aangetekende brief verstuurd naar de vermoedelijke overtreder.

Hierin wordt hij aangemaand om de overtreding binnen een termijn van drie maanden te beëindigen en wordt hij op de hoogte gebracht van de boete die hij krijgt als hij dit nalaat. Aan de ingebrekestelling wordt informatie toegevoegd over de mogelijkheden om de leegstand te beëindigen, in het bijzonder over de voorzieningen van de sociale verhuurkantoren, het Wooninformatiecentrum en de renovatiepremies.

En effet, la cellule constate de très nombreux cas de logements qui font l'objet d'une domiciliation, mais en l'absence totale de consommation d'eau, ce qui ne peut faire douter de son caractère fictif, les dossiers pourront désormais être soumis à un traitement classique, et les propriétaires seront invités à justifier de cette inoccupation.

La cellule en charge du traitement des dossiers est actuellement composée de six personnes : un coordinateur, deux assistants et trois agents de terrain.

Pour le délai de mise en place de la cellule, je vous renvoie à ma réponse du 25 octobre 2011. J'y exposais déjà les difficultés de faire aboutir, même après une décision du gouvernement, les procédures de recrutement au sein de l'administration et du Selor, ainsi que la mise en place matérielle d'un service. Sur ce volet, le ministre est assez démuni.

Toutefois, comme annoncé à l'époque, la procédure a bien été lancée en 2012. J'y vois un bel exemple du délai considérable qui est nécessaire pour appliquer une mesure. Les procédures auxquelles nous sommes soumis ne sont pas adaptées à l'urgence que constitue l'accès à un logement décent.

(poursuivant en néerlandais)

Quant à l'exécution pratique de la procédure d'infliction de l'amende, les dossiers sont ouverts à la suite d'une plainte du collège des bourgmestre et échevins ou de l'une des associations agréées par le gouvernement pour défendre le droit au logement. Les plaintes sont traitées prioritairement aux enquêtes d'initiative. Les agents de terrain de la cellule examinent la plainte dès sa réception et recoupent toutes les sources d'information.

Les agents effectuent éventuellement une visite sur place afin de récolter toutes les preuves visibles d'inoccupation. Sur la base de ces éléments, un procès-verbal d'infraction est établi, suivi de l'envoi d'un courrier recommandé à l'auteur présumé, le mettant en demeure de mettre fin à l'infraction dans un délai de trois mois et l'informant de l'amende qu'il encourt dans le cas contraire.

De ingebrekestelling brengt de vermoedelijke overtreder op de hoogte van het bestaan van het openbaar beheersrecht waaronder zijn onroerend goed kan vallen als hij de inbreuk niet beëindigt.

Hij kan dan zijn argumenten uiteenzetten. De cel zal die analyseren en instaan voor de opvolging van het dossier en van de geldige redenen die ingeroepen worden, zoals werkzaamheden, de verkoop of verhuur van het onroerend goed. Als de inbreuk blijft bestaan, wordt de boete opgelegd en geïnd.

Als een dossier geopend wordt naar aanleiding van een klacht, worden de conclusies van het onderzoek en de stand van de procedure binnen een termijn van drie maanden meegedeeld aan de indiener van de klacht.

(verder in het Frans)

Gelet op de specifieke eigenschappen van bepaalde dossiers en eventuele opschortingen, is het moeilijk om de termijnen precies toe te lichten. Er moet echter een onderscheid worden gemaakt tussen de situatie voordat en nadat de nieuwe Huisvestingscode van kracht werd.

Vroeger kreeg de overtreder na de ingebrekestelling drie maanden tijd om een einde te maken aan de overtreding. Als hij dat niet deed, moest hij binnen zestig dagen een boete betalen, waarna een eerste, tweede en uiteindelijk derde betalingsherinnering werd gestuurd. Als die laatste herinnering geen resultaat opleverde, ging de FOD Financiën over tot de gedwongen invordering.

Ik geef een overzicht van de huidige termijnen. De overtreder krijgt tegenwoordig drie maanden tijd om een einde te maken aan de overtreding. Als hij dat niet doet, krijgt hij twee maanden de tijd om een boete te betalen. Daarna volgt een eerste herinnering. Vervolgens, na 37 dagen, wordt een tweede herinnering verstuurd, en na nog eens dertig dagen een derde. Levert die nog steeds geen resultaten op, dan wordt het bedrag ingevorderd.

U vroeg hoe de verenigingen en gemeenten bij de zaak worden betrokken.

Er zijn inderdaad maar twee erkende verenigingen, maar een daarvan, namelijk de

Cette mise en demeure est accompagnée d'informations relatives aux solutions existantes pour mettre fin à l'inoccupation. La mise en demeure informe également l'auteur présumé de l'existence du droit de gestion publique dont peut faire l'objet son bien s'il n'est pas mis fin à l'infraction.

L'auteur peut alors faire valoir ses arguments. Ces derniers sont analysés par la cellule, qui contrôle le suivi du dossier et les motifs valablement invoqués. Si l'infraction demeure, l'amende est infligée et recouvrée.

Dans le cas où un dossier a été ouvert à la suite d'une plainte, les conclusions de l'enquête et l'état de la procédure en cours sont transmis à l'auteur de la plainte dans un délai de trois mois.

(poursuivant en français)

Au vu de la spécificité de certains dossiers et des suspensions qui peuvent être accordées, il est difficile de répondre précisément à la question relative aux délais de traitement. Il faut d'abord distinguer la situation avant et après l'entrée en vigueur des modifications apportées au Code du logement. Avant l'entrée en vigueur, les délais de traitement correspondent aux délais prévus par le code :

- à dater de l'envoi de la mise en demeure, l'auteur présumé de l'infraction dispose d'un délai de trois mois pour mettre fin à l'infraction ;

- lorsque le délai est expiré et qu'aucune suite favorable n'a été donnée, la cellule notifie l'amende qui doit être payée dans les 60 jours ;

- une procédure transversale au ministère est ensuite appliquée. En cas de non-paiement de l'amende, un premier rappel est envoyé, laissant au contrevenant un nouveau délai de 30 jours pour effectuer le paiement ;

- à l'issue de ce délai, un ultime rappel est envoyé, laissant quinze jours au contrevenant pour payer l'amende ;

- si l'amende reste impayée, une mise en demeure est envoyée et le dossier est envoyé au SPF Finances pour recouvrement forcé.

Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) vertegenwoordigt 35 verenigingen die ijveren voor het recht op wonen. De verenigingen verzamelden in totaal vierhonderd klachten.

Vier gemeenten schaften hun leegstandsheffing af, namelijk Molenbeek, Sint-Pieters-Woluwe, Schaarbeek en Elsene. De gemeenten Vorst en Sint-Joost hadden geen leegstandsheffing. Het Brussel Gewest pleegt overleg met de overige gemeenten.

(Samenspraak)

Op grond van de nieuwe Huisvestingscode moeten de gemeenten een overzicht maken van de leegstand op hun grondgebied. Er wordt gewerkt aan een besluit met een standaardvoorbeeld van zo'n overzicht. Ik heb nog niet bij alle gemeenten geïnformeerd naar een stand van zaken.

De toepassing van de nieuwe Huisvestingscode gebeurt in fases, opdat de betrokken administraties genoeg tijd hebben om zich aan te passen. De administraties van Oudergem en Elsene hebben de omschakeling al gemaakt.

De cel zal aan de hand van het overzicht onderzoeken kunnen openen.

De gewestelijke cel telt zes personeelsleden, maar die werken niet allemaal op het terrein. Daarom is de samenwerking met de verenigingen en de gemeentebesturen van groot belang.

We hebben ervoor gepleit om nog niet tussenbeide te komen in gemeenten die goede resultaten boeken met hun strijd tegen de leegstand, zoals Oudergem. Mijnheer de Clippele, het is niet onze bedoeling om meer belastingen te innen, maar om woningen opnieuw op de markt te brengen.

(Samenspraak)

Het boetesysteem is slechts een ontradende maatregel tegen de leegstand. Het probleem is echter dat leegstandsheffingen verschillen van gemeente tot gemeente. We concentreren ons dus in de eerste plaats op gemeenten die helemaal geen leegstandsheffing hebben, zoals Schaarbeek, Molenbeek of Sint-Pieters-Woluwe. We streven naar overleg met gemeenten die hun leegstands-heffing afschaffen. We kunnen uiteraard efficiënter

Après l'entrée en vigueur et pour les raisons déjà exposées, les délais appliqués seront les suivants :

- trois mois à dater de la mise en demeure pour mettre fin à l'infraction ;

- notification de l'amende ;

- l'amende doit être payée dans les deux mois à compter du septième jour ouvrable qui suit l'envoi de la notification ;

- si aucun paiement n'intervient, un premier rappel est envoyé ;

- en cas de non-paiement endéans un délai de 37 jours, un second rappel est envoyé ;

- enfin, si endéans les 30 jours de l'envoi du second rappel aucun paiement n'est intervenu, une contrainte peut alors être décernée.

Votre question porte également sur la participation d'associations et communes dans le dispositif.

Seules deux associations sont effectivement agréées, mais l'une d'elles, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), représente 35 associations qui œuvrent dans la défense du droit au logement et collecte leurs plaintes. On peut donc considérer que ce sont bien plus d'associations qui agissent dans la lutte contre l'inoccupation, et c'est ainsi que nous atteignons le chiffre de 400 plaintes à leur initiative.

À ce jour, quatre communes ont effectivement abandonné leur règlement-taxe, pour la plupart après concertation avec la Région : Molenbeek-Saint-Jean, Woluwe-Saint-Pierre, Schaerbeek et Ixelles. Par ailleurs, les communes de Forest et Saint-Josse ne possèdent pas de règlement-taxe et peuvent donc être de facto ajoutées à cette liste.

Des rencontres avec d'autres communes intéressées sont également en cours.

(Colloques)

Le nouveau code a instauré la nécessité d'un inventaire communal. D'une part, un bref arrêté avec inventaire-type est en cours de rédaction au sein de l'administration et, d'autre part, je n'ai pas pris l'initiative d'interpeller à ce stade toutes les

werken als gemeenten de leegstand in kaart brengen.

Ik wil nog even het verschil tussen boetes en heffingen toelichten. Een heffing wordt gevraagd op iets dat niet onwettig is, terwijl een boete wordt opgelegd om overtredingen aan te pakken.

Het eigendomsrecht is quasi absoluut, maar er zijn grenzen. Door leegstand illegaal te maken, kan de overheid ertegen optreden. Een vereniging, de gemeente of het gewest kan naar de rechtbank stappen om een einde te maken aan de onwettige toestand, nog afgezien van de boete. Dat is niet mogelijk in het kader van een belasting.

communes sur ce point.

La mise en œuvre d'une ordonnance telle que le nouveau Code du logement doit se faire par étapes pour respecter un temps d'adaptation des administrations concernées, notamment communales. Auderghem et Ixelles l'ont déjà toutefois fait d'initiative.

Cet inventaire permettra, le cas échéant, à la cellule de recouper ses informations, voire d'ouvrir une enquête, tout comme le permettent les plaintes introduites par les communes précitées.

La cellule régionale compte six personnes, mais ces dernières ne sont pas toutes des agents de terrain. C'est pourquoi la complémentarité avec le milieu associatif et les autorités communales est essentielle.

Nous avons plaidé pour ne pas agir là où des résultats sont déjà enregistrés. M. Colson citait l'exemple d'Auderghem qui a mis en place un règlement-taxe sur les immeubles abandonnés. Nous n'avons pas considéré stratégiquement important d'agir prioritairement dans cette commune, où le système mis en place poursuit un objectif de réhabilitation des logements. Je le répète, M. de Clippele, notre objectif n'est pas de taxer davantage, mais de remettre des logements sur le marché.

(Colloques)

Le système d'amendes n'est qu'une mesure dissuasive ou de réveil pour atteindre cet objectif. Cependant, tous les bourgmestres ne l'utilisent pas de la même manière et c'est là la difficulté. Nous nous concentrons donc sur les communes où il n'y a plus de règlement, comme à Schaerbeek, Molenbeek ou Woluwe-Saint-Pierre. Cela s'inscrit dans une stratégie de dialogue entre la Région et la commune qui a délibérément abandonné le système pour permettre des avancées. La mesure est évidemment encore plus efficace lorsque la commune réalise malgré tout un travail d'inventaire afin de recouper les informations et d'avancer de manière stratégique.

Je souhaite revenir sur la cohérence entre les deux dispositifs : l'amende et la taxe. Une taxe intervient pour des activités licites ; il s'agit d'une forme d'alimentation des recettes. L'amende, quant à elle,

reconnaît une infraction, et c'est là tout l'intérêt du dispositif.

La logique selon laquelle le droit de propriété est presque un droit absolu, peut être encadrée par le droit à un logement décent. Un pouvoir public peut mettre des limites à l'exercice d'un droit absolu à la propriété. Cela permet également d'ouvrir des actions en justice pour l'inoccupation d'un logement. Et c'est différent d'une taxe. En effet, le paiement d'une taxe ne permet pas d'introduire dans la foulée une action en justice. C'est là que réside l'intérêt de la mesure, outre le fait qu'elle permet d'agir là où il n'y avait pas d'action.

Si on inflige une amende après avoir constaté une infraction, une association, la commune ou la Région peuvent aller en justice pour faire cesser cette infraction. La taxe ne le permet pas.

De voorzitter *(in het Frans).- Sommige gemeentelijke reglementen voorzagen in een verdubbeling van de belasting als er kantoren in plaats van woningen werden gecreëerd. De gemeenten hebben die bepaling moeten aanpassen omdat zij een overtreding van de stedenbouwkundige regelgeving belastten. Dit lijkt mij een soortgelijke situatie.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het verschil is dat het niet volstaat om de gewestboete te betalen om aan een rechtsvordering te ontsnappen. Als de gemeentelijke belasting is betaald, kan er geen bijkomende rechtsvordering meer worden ingesteld.*

De voorzitter *(in het Frans).- Na de betaling heeft men zes maanden de tijd om de belasting te betwisten.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- U hebt het over de persoon die het niet eens is met de belasting. Ik heb het over het gewest dat een boete kan opleggen en tegelijk een vordering tot staking van de leegstand kan indienen. De gemeenten hebben die mogelijkheid niet.*

Momenteel zijn al 1.674 gebouwen geïdentificeerd waar de verdiepingen boven de handelszaken leegstaan.

M. le président.- Dans certaines communes, des règlements communaux prévoyaient un doublement de la taxe lorsque, par exemple, des bureaux étaient installés dans des logements. Les communes ont dû les revoir parce qu'elles taxaient une infraction au code d'urbanisme. À mon sens nous sommes dans le même cas de figure. Mais peut-être sur un autre terrain.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La différence est qu'il ne suffirait pas, du côté régional, de payer l'amende pour éviter qu'une action ait lieu. Par contre, à la commune, si la taxe est payée, il n'y a plus d'élément pour aller en justice.

M. le président.- Vous pouvez payer et contester. Vous avez six mois pour contester.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Dans ce cas, c'est la personne qui se sent victime de la taxation qui peut aller en justice. Je parlais du pouvoir public qui peut infliger l'amende et en même temps aller en justice pour faire cesser l'inoccupation. Et cela n'est pas possible du côté communal.

M. Mampaka, vous m'interrogez sur les conclusions de l'étude sur la problématique des étages vides au-dessus des commerces. L'inventaire réalisé démontre qu'au total

Het gaat om meer dan 300.000 m², of een potentieel van 5.000 woningen. Deze cijfers bevestigen dat leegstaande verdiepingen boven handelszaken een belangrijke rol kunnen spelen bij het uitbreiden van het aantal woningen. Bestaande woningen renoveren, gaat sneller dan nieuwe woningen bouwen.

Het grootste probleem is dat de eigenaars zich niet altijd bewust zijn van de huisvestingsproblematiek of niet weten welke oplossingen er bestaan om die bovenverdiepingen te benutten. Daarom organiseren wij een grootschalige informatiecampagne ten aanzien van de eigenaars.

Het inventariseringswerk is nog niet voltooid. Ik zal u later de volledige cijfers meedelen.

Er zijn verschillende technieken denkbaar om de huurprijzen binnen de perken te houden. De situatie in New York is niet dezelfde als in Duitsland, Nederland, Frankrijk of het Brussels Gewest. Wij moeten dus oppassen met vergelijkingen.

Duitsland werkt met huurovereenkomsten van onbeperkte duur en dus met de privémarkt. Dat is een totaal ander systeem dan het onze, dat voor een grote stabiliteit zorgt. Onze huurprijzen behoren tot de meest stabiele in Europa.

Omdat het gewest niet bevoegd is voor de huurovereenkomsten, achtte de regering de invoering van een huurprijsregeling te ingewikkeld. Ik sluit evenwel niet uit dat dit debat opnieuw aan bod komt tijdens de volgende regeringsonderhandelingen.

1.674 immeubles présentent des étages vides. Ces derniers sont utilisés pour le stockage de biens ou pour un usage indéterminé.

Ces immeubles représenteraient une surface de plus de 300.000m² potentiellement récupérables en logements, soit plus de 5.000 logements à réaffecter. Cet inventaire confirme donc le postulat de départ selon lequel les étages vides au-dessus des commerces ont un réel rôle à jouer dans une politique d'accroissement du logement et ce, d'autant plus si l'on tient compte que la réhabilitation du bâti existant est plus rapide que la construction de bâtiments neufs.

L'étude a également permis de souligner que le principal frein à la réhabilitation est en réalité une méconnaissance, tant de la problématique que des solutions concrètes qui existent pour la résoudre. Une sensibilisation massive est donc organisée afin de renseigner les propriétaires et les aider à remettre sur le marché les biens qui sont disponibles au-dessus des surfaces commerciales.

Ce travail n’est pas encore finalisé. Je reviendrai vous présenter cette étude quand elle sera terminée, afin de vous donner davantage d'informations.

Monsieur le président, vous posiez encore une question, quelque peu dérivée, sur l'encadrement. Vous partez de plusieurs postulats. En effet, en matière d'encadrement des loyers, il y a plusieurs manières de procéder. Il est donc très difficile de répondre en partant d'hypothèses à ce point différentes. La situation de New York n'est pas celle de l'Allemagne, des Pays-Bas, de la France et de la Région bruxelloise. Chacun a tenté de mettre en place des formules d'encadrement différentes et on ne peut donc en tirer des conclusions.

L'Allemagne travaille avec des baux à loyer à durée indéterminée et donc avec le marché privé. Il s'agit d'un système fort différent du nôtre, qui apporte une stabilité très forte au logement et des résultats, en termes de loyers, qui font que ces derniers sont parmi les plus stables en Europe. C'est donc une forme d'encadrement des loyers. Le fonctionnement de ce système de bail à loyer, qui comprend également une intervention judiciaire, permet d'organiser un certain encadrement. Cela n'a évidemment rien à voir avec d'autres systèmes comme le blocage ou l'indexation des loyers.

Le gouvernement bruxellois, qui avait mis un certain nombre de balises dans son accord de majorité en début de législature, a estimé qu'en l'absence de compétence en matière de bail à loyer, il était difficile pour lui d'organiser cet encadrement en Région bruxelloise. Sous cette législature en tout cas, il n'irait pas dans cette direction. Il s'agit donc d'un débat dont l'organisation sera la mission du prochain négociateur. J'espère de tout cœur que j'y participerai.

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

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

De heer Fouad Ahidar *(in het Frans).- We krijgen vandaag veel cijfers en informatie die we later aan de hand van het verslag zullen vergelijken.*

U zegt dat 32% van de 2.635 geopende dossiers over bewoonbare gebouwen ging, waarvoor er dus geen vervolging moest gebeuren. Dat komt neer op 843 woningen.

U hebt het over 83 boetes die ontvankelijk verklaard zijn en betaald moeten worden. Er zijn er slechts zestien betaald.

Ik heb de indruk dat er 1.500 tot 2.000 woningen zijn waarover we niets weten. Ondergaan al deze woningen renovatiewerken? Hebben de eigenaars geldige redenen voor de leegstand?

Het lijkt me een pover resultaat als er op twee jaar slechts 2.635 gevallen worden ontdekt, maar als hier slechts drie personeelsleden op werken, is het begrijpelijk. Waarom neemt u geen bijkomend personeel aan? Hun salaris zou betaald kunnen worden met de geïnde boetes.

M. Fouad Ahidar.- Nous avons entendu beaucoup de chiffres aujourd'hui et reçu beaucoup d'éléments. Nous les comparerons plus tard, grâce au compte rendu.

Vous dites que, sur les 2.635 dossiers qui ont été ouverts, 32% des biens étaient habitables, donc qu'il n'y avait pas de raison d'entamer des poursuites. Cela fait 843 logements.

Vous parlez de 83 amendes qui ont été déclarées recevables et qui doivent être payées. Seize seulement ont été payées.

J'ai l'impression qu'il manque 1.500 à 2.000 logements pour lesquels on ne sait pas ce qu'il se passe. Est-ce que tous ces logements sont inscrits dans un programme de rénovation ? Ces propriétaires ont-ils donné des raisons valables quant à l'inoccupation de leur logement ?

Vous comprenez bien que 2.635 logements sur deux ans, cela nous semble trop peu. S'il n'y a que trois agents sur le terrain, nous le comprenons mieux. Pourquoi n'engagez-vous pas un peu plus de personnel ? Leur salaire pourrait être payé par les amendes qui seraient encaissées.

De voorzitter *(in het Frans).- Gaat het nu over 2.500 of 500 klachten?*

M. le président.- S'agit-il de 2.500 plaintes ou de 500 plaintes ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het gaat om 2.635 onderzoeks-dossiers, waarvan 116 naar aanleiding van klachten van gemeenten en 401 van verenigingen.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ce sont 2.635 dossiers qui ont été ouverts pour enquête, dont 517 à partir de plaintes. Parmi ces dernières, 116 émanent de communes et 401 d'associations.

De heer Fouad Ahidar.- *(in het Frans).- Van de 116 klachten van gemeenten komen er 32 van*

M. Fouad Ahidar.- Vous avez dit que 116 plaintes émanent des communes, dont 32

Elsene, 20 van Molenbeek en 53 van Schaarbeek. Het zijn bijna allemaal gemeenten die de heffing afgevoerd hebben. U hebt zich daarop geconcentreerd. Hoe zit het met de andere?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik kan mijn cel van zes personen, waaronder drie terreinwerkers, niet vragen om in het hele gewest actief te zijn. De verdienste van de cel is vooral dat er resultaten geboekt worden. We moeten de gemeenten laten inzien dat dit een geloofwaardige manier van werken is. We beschikken nu ook over betere data, onder meer van Hydrobru en Sibelga.*

We beginnen nog maar net en zullen het tempo opvoeren tot kruissnelheid. De volgende regering kan dan de cel versterken op basis van de geboekte resultaten.

d'Ixelles, 20 de Molenbeek et 53 de Schaerbeek. Il ne s'agit presque que de communes ayant abandonné leur règlement-taxe. Vous vous êtes donc concentré sur celles-là. Et les autres ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Un : je ne peux pas demander de manière crédible à ma cellule, composée de six personnes, dont 3 œuvrent sur le terrain, de travailler sur l'ensemble du territoire régional. Nous avons besoin de partenariats et d'augmenter notre expérience en la matière.

Deux : la vertu de ce service tient tout d'abord à son existence et au fait qu'il montre que des résultats sont possibles. On remarque que des logements reviennent sur le marché grâce à l'utilisation de cette cellule.

Trois : il faut également démontrer aux communes que travailler de cette manière est crédible. Le partenariat pourra alors se renforcer.

Quatre : on a renforcé les informations qui vont pouvoir nous aider à agir. Hydrobru, Sibelga, etc., sont mis à contribution. Le code a d'ailleurs été modifié afin d'accroître notre efficacité en la matière.

Il est donc normal que nous ne soyons pas encore en vitesse de croisière. Nous sommes dans le début de cette procédure et on va augmenter le rythme pour atteindre cette vitesse de croisière. Le gouvernement disposera alors de davantage d'arguments afin de renforcer cette cellule sous la prochaine législature car elle aura engrangé des résultats en termes de production de logements (via la remise sur le marché de logements).

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- In verband met de onbewoonde ruimtes boven winkels had u het over de conclusies van een studie. Tot welke oplossingen hebben die conclusies geleid?*

U spreekt over 300.000 m² en een potentieel van 5.000 woningen. Wordt daar binnenkort over onderhandeld? Wat onderneemt u concreet om dit woningpotentieel boven winkels aan te boren?

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Concernant la problématique des espaces inoccupés au-dessus des commerces, vous avez parlé des conclusions d'une étude sur le sujet. J'ai été cosignataire sous la précédente législature d'une résolution demandant à votre prédécesseur de saisir à bras-le corps cette problématique. J'aurais voulu entendre les solutions éventuelles qui se dégagent de ces conclusions.

Vous avancez le chiffre de 300.000m² avec un potentiel de 5.000 logements. Différentes hypothèses ont déjà été émises par le passé, notamment un incitant à la création d'accès à travers les îlots de commerces, la difficulté résidant souvent dans un accès séparé aux logements. Des négociations sont-elles en vue ? Quelles pistes concrètes défendez-vous pour trouver un début de solution à ce potentiel de logements au-dessus des commerces ?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- We werken momenteel samen met partnerverenigingen van Atrium, maar ik doe geen uitspraken tot ik begin maart hun verslag krijg.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Nous sommes en train d'élaborer un dispositif de réponses avec des associations qui travaillent en partenariat avec Atrium, mais celui-ci n'est pas encore disponible. Je n'ai dès lors pas souhaité m'exprimer à ce sujet avant de disposer du rapport de ces associations, qui devrait me parvenir début mars. Le travail réalisé par ces associations sera connu pour la prochaine législature.

- De incidenten zijn gesloten.

- Les incidents sont clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

betreffende "de studentenhuisvesting".

INTERPELLATION DE M. FOUAD AHIDAR

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

concernant "le logement étudiant".

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

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

De heer Fouad Ahidar.- Met zijn 80.000 studenten is Brussel de grootste studentenstad van België. De aanwezigheid van hogeronderwijsinstellingen en studenten is een enorme economische, sociale en culturele meerwaarde voor de stad. Het gewest moet daarom binnen zijn bevoegdheden alles in het werk stellen om van

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).- Avec 80.000 étudiants, Bruxelles est la plus grande ville étudiante de Belgique. La présence d'établissements d'enseignement supérieur et d'étudiants est une plus-value économique, sociale et culturelle pour la ville. La Région doit donc tout mettre en œuvre pour rendre Bruxelles*

Brussel een studentvriendelijke stad te maken.

Er zijn in Brussel naar schatting 7.000 tot 9.000 studentenwoningen te kort, met alle gevolgen van dien. Zo bestaat het risico dat studenten zich op de markt van de kleine woningen begeven, waar sowieso al een grote schaarste heerst.

Het gebrek aan aangepaste huisvesting kan jongeren afschrikken om in Brussel te studeren. In vergelijking met andere studentensteden huren in Brussel minder jongeren een studentenkamer, waardoor de kans kleiner is dat ze na hun studies hun talenten in Brussel ontplooien.

De Brusselse studenten lanceerden in 2011 hun New Deal. Centraal daarin stond de kwaliteit van en het tekort aan studentenwoningen. Zij stuurden aan op duidelijkere regels en het stimuleren van het privé-initiatief. Aan Nederlandstalige kant heeft Br(ik ondertussen veel ervaring opgebouwd.

U beloofde werk te maken van deze problematiek. U bent hier al verschillende malen ondervraagd over het thema. De voornaamste verwezenlijkingen tot nu toe lijken de overlegrondes en de aanstelling van een facilitator studentenhuisvesting. Graag had ik, nu het einde van de legislatuur nadert, een duidelijk overzicht gekregen van de realisaties.

Wij moeten deze problematiek dringend aanpakken. Elk jaar getreuzel betekent dat Brussel getalenteerde jongeren misloopt. Om succesvol te zijn, moet Brussel zich evenwel ontwikkelen tot een bruisende en competitieve kenniseconomie.

U had voor deze legislatuur verschillende doelstellingen voor ogen, zoals het opstellen van faciliterende wetgeving, het nemen van fiscale maatregelen, het opstellen van een standaardhuurcontract, het maken van afspraken over huurprijzen en kwaliteit. Kunt u voor elk van die domeinen de genomen stappen toelichten?

Een belangrijk doelstelling is de oprichting van een centraal loket. Tijdens vorige debatten gaf u te kennen dat na de rondetafelgesprekken, de idee van een sociaal verhuurkantoor werd verlaten. Er zou nu eerder een breder agentschap naar het voorbeeld van Br(ik worden opgericht. Tegelijk gaf u aan dat er eerst langs Franstalige kant een agentschap zou worden opgericht naar het

accueillante pour les étudiants.

Il manque entre 7.000 et 9.000 logements étudiants à Bruxelles, ce qui fait que des étudiants risquent de se retrouver sur le marché des petits logements, où règne déjà la rareté.

Le manque de logements adaptés peut rebuter. En comparaison avec d'autres villes étudiantes, moins de jeunes louent une chambre d'étudiant, ce qui diminue la probabilité qu'ils y restent après les études.

Les étudiants bruxellois ont lancé leur New Deal en 2011. La qualité et le manque de logements étudiants étaient au centre de leurs préoccupations.

Vous vous étiez engagé à agir en la matière. Jusqu'à présent les principales réalisations ont été les concertations et l'engagement d'un facilitateur logement étudiant. Maintenant que nous approchons la fin de la législature, j'aurais aimé avoir un bilan des réalisations.

Nous devons nous attaquer au plus vite à cette problématique. Chaque année d'hésitation nous fait perdre de jeunes talents. Pour réussir, Bruxelles doit développer une économie de la connaissance bouillonnante et compétitive.

Vous aviez plusieurs objectifs au cours de cette législature, comme la mise en place d'une législation appropriée, des mesures fiscales, l'établissement d'un bail standard ou la réalisation d'accords concernant le montant des loyers et la qualité. Pouvez-vous nous dire ce qu'il en est ?

La création d'un guichet central était un objectif important. Lors d'un débat vous avez fait savoir que l'idée d'une agence immobilière sociale avait été abandonnée et qu'il était maintenant question de mettre en place une agence similaire à Br(ik, d'abord du côté francophone. Qu'en est-il de cette agence ? La Région prendra-t-elle une initiative en la matière ?

Vous avez organisé une concertation et des tables rondes depuis 2012. Combien de rencontres avez-vous organisé ? Avec quels partenaires ?

Le New Deal des étudiants mettait l'accent sur des règles plus claires et la stimulation d'initiatives

voorbeeld van Br(ik. Kunt u meer duidelijkheid geven over de oprichting van het agentschap? Zal het gewest hierin een initiatief nemen?

U organiseerde overleg en rondetafelgesprekken vanaf 2012. Hoeveel brede overlegmomenten hebt u sinds het overleg georganiseerd? Met welke partners?

De New Deal van de studenten legde de nadruk op duidelijkere regels en het stimuleren van het privé-initiatief. Hebt u werk gemaakt van een duidelijkere definitie van de studentenwoning in de Huisvestingscode of in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening? Maakt u werk van een exploitatievergunning voor studenten-woningen?

U stelde dat we een indicator zouden moeten vaststellen om het aantal benodigde studenten-kamers te kunnen ramen op basis van het aantal inschrijvingen in het hoger onderwijs. Hebt u werk gemaakt van die indicator? Hebt u ondertussen een beter zicht op het aantal studentenkamers of op het aantal studenten dat in Brussel verblijft?

Hoe zit het met de dienst voor studentenwoningen en de facilitator voor studentenhuisvesting? Welke analyses werden uitgevoerd? Welke projecten werden gefaciliteerd? Welke goede praktijken werden verspreid? Welk budget staat hier tegen-over?

U gaf de opdracht aan vastgoedexpert Quares en communicatiebureau Total Identity om de nood aan studentenhuisvesting te analyseren, voorstellen te formuleren en een samenwerkingsplatform op poten te zetten. Tegen juli 2013 zou de opdracht afgerond zijn. Wat zijn de resultaten? Welk bedrag werd voor deze opdracht uitgetrokken? Hoever staat het met het gewestelijk overlegplatform voor studentenhuisvesting?

Wordt er een label voor studentenhuisvesting ontwikkeld? Welke middelen zijn daarvoor begroot?

Kunt u de parlementsleden een kopie van de studie over de Brusselse studenten-woningenmarkt en de synthesenota van de facilitator bezorgen?

privées. Avez-vous développé une définition plus claire du logement étudiant dans le Code du logement ou dans le Règlement régional d'urbanisme (RRU) ? Avez-vous établi un permis d'exploitation pour les logements étudiants ?

Vous avez affirmé que nous devrions pouvoir estimer le nombre de chambres d'étudiant sur la base du nombre d'inscriptions dans l'enseignement supérieur. Avez-vous établi cette estimation ? Avez-vous une meilleure perception du nombre de chambres d'étudiants ou du nombre d'étudiants qui séjournent à Bruxelles ?

Qu'en est-il du service des logements étudiants et du facilitateur logement étudiant ? Quelles analyses ont été réalisées ? Quels projets ont été facilités ? Quelles bonnes pratiques ont-elles été diffusées ? Quel budget y a-t-il été consacré ?

Vous avez chargé le bureau d'experts immobiliers Quares et le bureau de communication Total Identity d'analyser les besoins en logement étudiant, de formuler des propositions et de mettre sur pied une plate-forme de collaboration. Ils devaient avoir fini pour juillet 2013. Quelles sont leurs conclusions ? Quel budget a-t-il été consacré à cette mission ? Où en est la plate-forme de concertation ?

Un label a-t-il été développé pour le logement étudiant ? Quels moyens sont budgétés à cette fin ?

Pourriez-vous nous donner une copie de l'étude sur le marché du logement étudiant à Bruxelles et de la note de synthèse du facilitateur ?

Bespreking

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- Deze kwestie sluit aan bij het beleid van de Franse Gemeenschapscommissie inzake de huisvesting van stagiairs in Brussel. Door het uitblijven van een degelijk beleid zijn de huurprijzen in de omgeving van de universiteiten enorm gestegen. Studenten en buurtbewoners zijn daarvan de dupe.*

Elk jaar vindt er een colloquium over dit onderwerp plaats in het parlement. Het probleem is echter nog steeds aan de orde: stagiairs of buitenlandse studenten vinden moeilijk een woning in Brussel.

Het aanbod van openbare huisvesting voldoet niet aan de vraag. Bepaalde regelingen, zoals het feit dat er twee maanden huurwaarborg moeten worden betaald, zijn niet aangepast aan stagiairs en studenten. Veel privépersonen verhuren kamers aan studenten, maar willen niet dat die zich er domiciliëren, onder meer om te vermijden dat het kadastraal inkomen stijgt.

In gemeenten waar geen universitair onderwijs is, zou een aantal studenten en stagiairs huisvesting kunnen vinden. In mijn eigen gemeente wonen bijvoorbeeld veel bejaarden die best een kamer willen verhuren.

Het stimuleren van gemengde woonvormen hoeft niet eens geld te kosten. De overheid kan eigenaars overhalen om kamers te verhuren. Voor eventuele verbouwingen kan worden samengewerkt met verenigingen. Er werd zelfs overwogen om een sociaal verhuurkantoor voor studenten op te richten.

Met fiscale maatregelen en onze eigen bevoegdheden kunnen we eigenaars stimuleren om het beleid inzake studentenwoningen mee vorm te geven.

Onder 'studenten' zouden trouwens ook jongeren die werken of werk zoeken moeten worden begrepen. Veel van die jongeren pendelen naar hun gezinswoning in Vlaanderen en Wallonië.

Ik pleit voor een dynamisch beleid. Welke

Discussion

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

M. Emmanuel De Bock.- Cette problématique rejoint la question du travail de la Cocof, notamment en matière d'accueil des stagiaires - qu'ils soient belges, européens ou non européens - dans ce pôle de développement économique et d'enseignement qu'est Bruxelles. Il y a une complémentarité, mais aussi des problèmes induits. Aujourd'hui, l'absence de réponse à cette problématique fait que les locations immobilières explosent autour des universités. Les étudiants, mais aussi les habitants de ces quartiers, sont victimes de la hausse des loyers.

Chaque année, un colloque au parlement nous permet de prendre la mesure des défis qui nous attendent. Cette réalité-ci n'a pas encore été bien rencontrée. Aujourd'hui, des stagiaires qui viennent ici pour deux à trois mois, ou des Erasmus pour trois à neuf mois, ne trouvent pas de logement.

En effet, il y a pénurie de logement dans les universités. Le logement public ne correspond pas à la demande et les moyens ne permettent pas de la rencontrer, tandis que certaines spécificités, comme la garantie locative de deux mois, sont inadaptées à la situation. D'autre part, beaucoup de privés mettent à disposition des chambres - par exemple contre services rendus - mais demandent que l'étudiant ne s'inscrive pas dans la commune pour éviter les hausses du revenu cadastral ou la déclaration de ce revenu locatif.

Toute cette dimension mériterait qu'on s'y intéresse et, peut-être, qu'on favorise certaines choses. Certaines communes qui n'abritent pas d'enseignement universitaire pourraient assumer une part de l'accueil. Dans la mienne, par exemple, il y a beaucoup de personnes âgées qui ont des chambres qu'ils pourraient mettre à disposition.

Il ne coûterait rien de souscrire à la dimension du logement mixte, kangourou ou autre. On pourrait inciter les propriétaires à mettre à disposition des chambres, en prévoyant par exemple des partenariats avec des associations pour les rénovations nécessaires. On a même évoqué l'idée d'une agence immobilière sociale pour étudiants,

maatregelen hebt u de afgelopen vijf jaar genomen?

qui permettrait de créer de l'emploi et du logement intergénérationnel ainsi que de baisser les coûts des loyers.

Une telle dynamique est essentielle. Par le biais de la fiscalité et de nos compétences propres, nous pourrions inciter les habitants à devenir partenaires de la politique du logement étudiant.

Par ailleurs, le terme "étudiants" devrait également désigner les jeunes qui travaillent ou recherchent un emploi. J'en connais beaucoup qui doivent effectuer la navette depuis leur domicile parental en Wallonie ou en Flandre, et l'absence d'un point de chute peut poser problème pendant ces premiers mois sur le marché de l'emploi.

Je plaide donc pour une telle politique dynamique, et j'aimerais vous entendre sur les mesures prises en la matière au cours des cinq dernières années.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het is de eerste keer dat de huisvesting van studenten in de commissie ter sprake komt.*

Hoewel de gemeenschappen bevoegd zijn voor dit dossier, omdat het verband houdt met het hoger onderwijs, zijn we van oordeel dat ook het Brussels Gewest zich hierover moet buigen. Aangezien Brussel de belangrijkste studentenstad van het land is, moeten we aandacht besteden aan studentenwoningen.

(verder in het Nederlands)

Het merendeel van uw vragen werd reeds beantwoord naar aanleiding van de vraag die de heer Mampaka Mankamba in december stelde over hetzelfde onderwerp.

In de commissie gaf ik al eerder toelichting bij de rol en de werking van de rondetafelgesprekken, een primeur in het Brussels Gewest, waar een dergelijke overlegstructuur nog niet bestond.

Alle Nederlands- en Franstalige instellingen van het hoger onderwijs uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Br(ik, de studentenverenigingen, de Franse en Vlaamse Gemeenschap en de

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est la première fois que l'on se penche ici sur la problématique du logement des étudiants en Région bruxelloise. En effet, il s'agit également d'une compétence qui relève des Communautés, puisqu'il s'agit d'un paramètre de l'accès aux études dans l'enseignement supérieur.

Néanmoins, nous avons estimé, au sein de la Région, qu'il s'agit d'une problématique très importante et dont il faut se saisir. Compte tenu que Bruxelles constitue un pôle étudiant majeur dans ce pays (c'est la ville qui compte le plus d'étudiants), l'accès à un logement est évidemment déterminant. Nous avons donc cherché le moyen de nous inscrire dans cette politique.

(poursuivant en néerlandais)

Dans le cadre de cette commission, j'ai déjà eu l'occasion d'expliquer le rôle et le fonctionnement des tables rondes, qui ont réuni tous les établissements néerlandophones et francophones de l'enseignement supérieur situés en Région bruxelloise, le Br(ik, les associations d'étudiants, la Communauté française et la Communauté flamande, ainsi que les administrations concernées de la Région de Bruxelles-Capitale.

betrokken administraties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben deelgenomen aan de gesprekken.

Hoewel onderwijs een gemeenschapsmaterie is - en studentenhuisvesting deel uitmaakt van de decreterende rol van elke instelling op sociaal vlak -, wilde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gehoor geven aan de verschillende oproepen tot actie van de sector.

Het overleg vond vijf keer plaats en de deelnemers benadrukten vooral het belang van grondig onderzoek naar de twee volgende punten:

- de oprichting van een permanent platform voor de promotie van studentenhuisvesting, om de betrokkenen beter te laten samenwerken;

- de oprichting van een instrument voor het beheer en de socialisatie van studentenhuisvesting.

Ik ben verheugd vandaag te kunnen aankondigen dat de regering eind december de beslissing genomen heeft om deze twee actiepunten te realiseren en er het nodige budget voor uitgetrokken heeft. Het gewest heeft op deze manier kunnen bijdragen tot de verbetering van de studentenhuisvesting. Het werk van de facilitator heeft dus vruchten afgeworpen. De regering heeft twee beslissingen genomen.

Ten eerste, de invoering van een permanente samenwerking tussen de instellingen van het hoger onderwijs, zodat er de komende jaren meer aandacht gaat naar studentenhuisvesting, de studentenhuisvestingsmarkt stabiliseert en er kwaliteits- en prijsgaranties komen.

De heer Ahidar zei dat aan Nederlandstalige kant deze samenwerking reeds bestaat in het kader van de organisatie Br(ik. Ik heb verschillende keren met mijn bevoegde collega van de Vlaamse Gemeenschap gesproken en hij is alvast gewonnen voor zo'n instantie.

De twee gemeenschappen bereikten echter nog geen akkoord. Om niet bij de pakken te blijven zitten, hebben de onderwijsinstellingen afgesproken om in fasen te werken.

Eerst zal er aan Franstalige kant een structuur worden opgericht naar het voorbeeld van Br(ik, dat

Cette table ronde s'est réunie à cinq reprises et les participants ont singulièrement identifié l'intérêt d'examiner en profondeur, d'une part, la création d'une plate-forme permanente pour la promotion du logement étudiant et, d'autre part, la création d'un outil de gestion et de socialisation du logement étudiant.

Fin décembre, le gouvernement a pris la décision de concrétiser ces deux actions et de leur allouer les budgets nécessaires. Le gouvernement a tout d'abord décidé d'instaurer une collaboration permanente entre les institutions de l'enseignement supérieur, en vue de porter une attention accrue au logement étudiant dans les prochaines années.

Bien que cette coopération existe déjà du côté néerlandophone dans le cadre de l'organisation Br(ik, mon collègue compétent pour la Communauté flamande m'a confirmé son intérêt pour la démarche, mais il n'a pas été encore possible de conclure un accord entre les deux Communautés.

Les institutions d'enseignement ont convenu de procéder par phases. Elles s'attelleront dans un premier temps à la création d'une structure de type Br(ik du côté francophone, c'est-à-dire une plate-forme de collaboration réunissant les universités et les hautes écoles francophones.

Au cours de la première phase, il s'agira, avec l'aide d'un comité de suivi composé de toutes les institutions impliquées, de constituer une base de données commune. Il faudra simultanément mettre en place un label de qualité pour les biens inventoriés, même si ceci peut s'avérer une opération délicate. L'objectif est de finaliser cette phase pour le 30 avril 2014.

Cette plate-forme permanente, pilotée par l'ULB, intégrera l'université Saint-Louis, l'Université catholique de Louvain, la Haute école libre de Bruxelles, la Haute école Galilée et la Haute école Léonard de Vinci.

Des discussions sont également en cours avec la Haute école Lucia de Brouckère, la Haute école Paul-Henri Spaak, la Haute école de Bruxelles, la Haute école Francisco Ferrer et l'EPHEC. La Région investit un budget de 60.000 euros dans ce projet, mais veut aussi contribuer à la production de logements étudiants en gestion publique.

wil zeggen een samenwerkingsplatform waarin alle Franstalige universiteiten en hogescholen vertegenwoordigd zijn. Dit is een interessante tussenstap die het initiatief legitimiteit zal verlenen en op langere termijn, als de gemeenschappen dat wensen, kan uitmonden in een fusie met het Nederlandstalige Br(ik.

In de eerste fase zal er, met de hulp van het toezichthoudend comité waarin de betrokken instellingen vertegenwoordigd zijn, een gezamenlijke gegevensbank samengesteld worden. Tegelijkertijd moet er een kwaliteitslabel komen voor de geïnventariseerde goeden, maar zo'n label houdt ook een aantal gevaren en pijnpunten in. Het is de bedoeling om deze fase af te ronden vóór 30 april 2014.

Op dit moment kan ik bevestigen dat het permanente platform onder leiding van de ULB de volgende instellingen omvat: de Université Saint-Louis, de Université catholique de Louvain, de Haute École Libre de Bruxelles, de Haute École Galilée en de Haute École Léonard de Vinci.

Er worden nog gesprekken gevoerd met de Haute École Lucia de Brouckère, Paul-Henri Spaak, de Haute École de Bruxelles, Francisco Ferrer en EPHEC. Het gewest stelt een budget van 60.000 euro ter beschikking voor het project, maar wil ook een bijdrage leveren aan de productie van openbaar beheerde studentenwoningen, een doelstelling die uitdrukkelijk opgenomen is in het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO).

De tweede beslissing die de regering in de maand december nam, beoogt de oprichting van een sociaal verhuurkantoor voor studentenhuisvesting. De heer Ahidar zei het al: het volstond niet om eenvoudigweg wijzigingen aan te brengen in het besluit van 28 februari houdende de organisatie van de sociale verhuurkantoren, bijvoorbeeld met het oog op een algemene opdracht op het vlak van studentenhuisvesting.

Zelfs als dat op het vlak van communicatie interessant was, zou het in de praktijk niet efficiënt zijn: de SVK's zijn geen grote woningenbouwers en het zou hun opdrachten nog complexer gemaakt hebben.

De regering heeft daarom beslist om een specifiek

La deuxième décision du gouvernement vise à créer une agence immobilière sociale spécifique pour le logement étudiant, qui s'inspirera du fonctionnement des agences immobilières sociales, sans toutefois s'inscrire formellement dans cette législation.

L'agence immobilière sociale pour le logement étudiant est un projet monté par la Région et l'Université libre de Bruxelles, en collaboration avec l'Union des anciens étudiants de l'ULB et une entreprise d'économie sociale dépendant du CPAS d'Ixelles.

L'objectif de ce projet pilote est de posséder, pour la rentrée académique 2014, une vingtaine de logements et d'étendre ce portefeuille de gestion à une centaine de logements au cours des trois prochaines années.

Les prochains mois seront consacrés à une analyse complète du modèle ainsi qu'à la prospection. La Région a libéré un budget de 40.000 euros pour ce projet.

En outre, citons aussi le projet associant des logements sociaux, un parc d'entreprises dédié aux métiers artisanaux et 10.000m² de logements étudiants sur le site Gryson à Anderlecht.

Les casernes d'Etterbeek se prêteraient également à merveille à une transformation en véritable cité étudiante. C'est une idée que je soutiens pleinement. Un volet du colloque que le Brussels Studies Institute (BSI) et la Brussels University Alliance (BUA) organisent en avril prochain sera d'ailleurs consacré à ce projet de cité étudiante internationale soutenu par la VUB et l'ULB.

La présence d'étudiants à Bruxelles constitue un atout majeur pour l'image de Bruxelles. Au-delà de l'impact économique direct, la présence d'une grande communauté intellectuelle de jeunes ne peut que contribuer à la vie socioculturelle bruxelloise.

(poursuivant en français)

Ceci va exactement dans le sens de votre intervention, M. De Bock. Nous devons, via plusieurs mesures, essayer d'encourager cette présence, que ce soit des étudiants ou de ceux qui sortent des études et qui sont en stage en lien avec

kantoor voor studentenhuisvesting op te richten dat een soortgelijke werking zal hebben als de sociale verhuurkantoren, zonder echter formeel deel uit te maken van deze wetgeving.

Het sociaal verhuurkantoor voor studentenhuisvesting is een project van het gewest en de Université Libre de Bruxelles, in samenwerking met de Union des Anciens Étudiants van de ULB en een onderneming in de sociale economie die van het OCMW van Elsene afhangt.

Het doel van dit proefproject is om tegen het begin van het academiejaar 2014 over een twintigtal woningen te beschikken en deze beheersportefeuille de komende drie jaar uit te breiden tot honderd woningen. Dat lijkt misschien niet veel, maar het beheer van studentenwoningen is complex en we willen het project niet ondermijnen door te ambitieus te zijn.

De komende maanden zullen gewijd zijn aan een volledige analyse van het model en aan prospectie: contact opnemen met private eigenaars om hen te overtuigen het beheer van hun woning over te laten aan het kantoor, een precieze studie maken van de parameters voor socialisering van de huurprijzen, een volledig businessplan opstellen voor de vzw, enzovoort. Het gewest heeft een budget van 40.000 euro voor dit project uitgetrokken.

Daarnaast is er nog een ander project dat al volledig op poten staat. Het gaat om het project op de Grysonsite in Anderlecht, dat naast sociale woningen en een bedrijvenpark voor kunstambachten ook 10.000 m² studentenwoningen omvat.

De kazernes van Etterbeek lenen er zich uitstekend toe om omgebouwd te worden tot een ware studentenwijk. Ik sta volledig achter dit idee. Ook de minister-president heeft bij de hervatting van de parlementaire werkzaamheden aangegeven dat het gewest moet samenwerken met de Regie der Gebouwen en met de federale overheid om een dergelijk project te ondersteunen.

Een deel van het colloquium dat in april georganiseerd wordt door het Brussels Studies Institute (BSI) en de Brussels University Alliance (BUA) zal overigens gewijd zijn aan dit idee van een internationale studentenwijk dat gezamenlijk le caractère international de notre capitale.

Vous soulignez une des possibilités, que j'ai déjà abordée dans le cadre d'autres interventions : l'encouragement de l'habitat solidaire et de l'habitat intergénérationnel. Cela permettrait de faire en sorte que des personnes occupant des logements devenus trop grands par rapport à la taille de leur ménage puissent le partager d'une manière ou d'une autre. À cet égard, nous avons accompli notre part de travail en inscrivant dans le Code du logement l'habitat solidaire comme dispositif d'habitat groupé pouvant exister.

L'obstacle majeur demeure dans le manque d'individualisation des droits sociaux. C'est une matière qui dépend du niveau fédéral et cela constitue un obstacle réel pour une personne qui accepterait de partager son espace. Précisément à cause de ce manque d'individualisation, elle risquerait d'être pénalisée dans ses indemnités. Nous continuons de discuter à ce propos avec le niveau fédéral, mais je crains que cela ne soit pas réglé avant la fin de la législature.

door de VUB en de ULB wordt gedragen.

De aanwezigheid van studenten in Brussel is een belangrijke troef voor het imago van Brussel op gewestelijk, nationaal en internationaal vlak. De instellingen van het hoger onderwijs zijn de stuwende kracht van een dynamische kennisregio.

De aanwezigheid van een grote beloftevolle intellectuele gemeenschap van jongeren heeft niet alleen een rechtstreekse impact op de economie, maar draagt ook in belangrijke mate bij aan het socioculturreel leven in Brussel.

(verder in het Frans)

Dat ligt precies in de lijn van uw opmerkingen, mijnheer De Bock. We moeten studenten en afgestudeerden die stage lopen in Brussel stimuleren om hier te blijven. Solidair en intergenerationeel wonen is een van de manieren om dat te doen. Als een gezinswoning te groot geworden is, zou ze op een of andere manier gedeeld kunnen worden. Daarom werd solidair wonen opgenomen in de Huisvestingscode.

Het grootste obstakel voor iemand die zijn woning wil delen, blijft het gebrek aan individualisering van de sociale zekerheidsrechten, waarvoor de federale regering bevoegd is. Dat kan ertoe leiden dat de uitkeringen van woningdelers verminderd worden. We blijven hierop hameren in onze gesprekken met de federale overheid, maar ik vrees dat we geen resultaten zullen bereiken voor het einde van de regeerperiode.

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar *(in het Frans).- U hebt het over de individualisering van bijstand en solidair wonen. Het betreft dus mensen die werken, werkloosheidsuitkeringen of een leefloon krijgen, enzovoort.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat kunnen ook gepensioneerden zijn. Alles samen een heleboel mensen.*

De heer Fouad Ahidar *(in het Frans).- Ik ben het eens met collega De Bock. Als de eigenaar van een woning een student kan huisvesten die niet te veel verdient, zou hij niet gestraft mogen worden.*

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

M. Fouad Ahidar.- Vous parlez d'individualisation de l'aide et d'habitat solidaire. Cela concerne les gens qui travaillent ou qui sont au chômage, au CPAS, etc.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ou bien des personnes qui sont pensionnées. Cela fait beaucoup de monde.

M. Fouad Ahidar.- Je rejoins mon collègue Emmanuel De Bock. Si une personne est propriétaire d'un logement et qu'un étudiant est susceptible de venir y habiter, qu'il peut prouver qu'il est étudiant et que, s'il travaille, il respecte les

Mijn echtgenote bezit een huis in Gent. De stad stimuleert ons voortdurend om het om te bouwen tot studentenkamers en biedt zelfs administratieve hulp. Brussel zou dat ook moeten doen.

montants maximum et la réglementation en vigueur, cette personne ne devrait pas être pénalisée.

Mon épouse est propriétaire à Gand et nous recevons régulièrement des courriers de la commune nous encourageant à transformer notre maison quatre chambres en logement étudiant et nous proposant de l'aide au niveau administratif pour ce faire. Ce serait bien de faire la même chose à Bruxelles.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Eigenaars en studenten samenbrengen, dat is precies het doel van het studentenverhuurkantoor en het partnerschap met de ULB.*

Ik hoop voor het einde van de regeerperiode vergaderingen te kunnen beleggen met de Dienst Stedenbouw en de Burgerlijke Stand, die over het algemeen wonen in groep niet stimuleren.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est exactement l'objet des projets qui sont mis en place : l'agence immobilière étudiante et le système en partenariat avec l'ULB, analogue au Br(ik, et qui devra devenir une structure commune par la suite. Le but est d'avoir une stratégie proactive auprès de ces propriétaires, de les stimuler et de leur proposer de jouer un rôle d'intermédiaire entre les étudiants et eux.

J'espère avoir l'occasion, avant la fin de la législature, d'organiser des rencontres avec les services de l'urbanisme et de l'état civil, qui jouent parfois un rôle négatif en n'encourageant pas l'habitat groupé en général.

De voorzitter.- In februari zal er een voorstel van ordonnantie over deze kwestie voorgelegd worden. We kunnen dit debat dan voortzetten.

M. le président.- Une proposition d'ordonnance portant sur ce sujet devrait arriver au mois de février, ce qui nous permettra d'en débattre et de prendre position.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de uitvoering van de ordonnantie over de fusie van de OVM's, na de eerste termijn voor de indiening van de erkenningsaanvragen".

INTERPELLATION 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 "la mise en œuvre de l'ordonnance sur la fusion des SISP, après le premier délai d'introduction des demandes d'agrément".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Op 12 juli 2013 keurde het parlement een ordonnantie tot wijziging van de Huisvestingscode goed waardoor het aantal openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) in het Brussels Gewest beperkt wordt tot zestien (tegen 33 nu).*

De zestien gefuseerde OVM's moeten drie maanden na de inwerkingtreding van de ordonnantie een erkenningsaanvraag indienen bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). De BGHM zal dan naar hun intenties vragen. Na negen en na vijftien maanden wordt deze procedure herhaald.

De ordonnantie trad in werking op 9 september 2013 en de erkenningsaanvragen worden bijgevolg verwacht op 9 december 2013, 9 juni 2014 en 9 december 2014. De BGHM heeft telkens drie maanden tijd om een beslissing te nemen, voor de eerste reeks dus tot 9 maart 2014. In maart 2015 moeten in principe alle nieuwe OVM's erkend zijn.

Welke OVM's hebben al een aanvraag ingediend? Welke OVM's groeperen zij?

De BGHM moest ook de OVM's naar hun intenties vragen. Wat hebben die gesprekken opgeleverd? Zijn er OVM's die geen fusiepartner gevonden hebben? Zijn er fusies die nog onzeker zijn?

Het gewest heeft een groep van experts aangesteld om de OVM's bij te staan bij de fusies. Ze roepen immers heel wat juridische, praktische en organisatorische vragen op.

Sommige huurders van OVM's zullen te maken krijgen met een nieuwe eigenaar. Hoe worden ze geïnformeerd? Heeft het gewest daar via de groep experts zijn stempel op kunnen drukken?

Hoe zal het aantal bestuurders verminderen? Dat was een van de doelstellingen van de hervorming.

Welke gevolgen hebben de fusies voor de waarnemers van de oppositie in de gemeentelijke OVM's? Sommige OVM's zullen immers opgaan in grotere gehelen die meerdere gemeenten zullen omvatten of die gedeeltelijk privé zullen zijn.

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

M. Alain Maron.- Le 12 juillet dernier, notre parlement a voté une ordonnance modifiant le Code du logement et visant à limiter à 16 le nombre de sociétés immobilières de service public (SISP) sur le territoire de la Région, pour 33 existantes à cette date.

On le sait, cette ordonnance est l'un des textes découlant des accords intrabruxellois liés à l'accord global sur la sixième réforme de l'État.

Les 16 SISP fusionnées doivent soumettre un dossier d'agrément auprès de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB). L'ordonnance prévoit que, trois mois après son entrée en vigueur, les SISP qui le souhaitent introduisent une demande d'agrément et que, par ailleurs, la SLRB interroge à ce moment-là l'ensemble des SISP existantes, au moment de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, quant à leurs intentions relatives à leur futur agrément. Le même processus sera lancé neuf et quinze mois après l'entrée en vigueur du texte.

Ladite ordonnance est entrée en vigueur le 9 septembre dernier et la date de la première salve de demandes d'agrément était donc le 9 décembre. Les salves suivantes auront lieu les 9 juin et 9 décembre 2014. À chacun de ces délais, la SLRB dispose de trois mois pour arrêter une décision sur les demandes d'agrément introduites. Ce sera donc le cas le 9 mars prochain pour la première salve. Et en mars 2015, toutes les SISP selon la nouvelle mouture - seize au plus - devront donc être agréées.

Mes premières questions sont donc toutes simples.

Quelles sont les SISP potentiellement fusionnées qui ont introduit un dossier d'agrément lors de cette première salve et quelles SISP actuelles regroupent-elles ?

La SLRB a, en outre, dû interroger l'ensemble des SISP existantes sur leurs intentions. Quelles sont-elles ? Des SISP actuelles sont-elles toujours "orphelines" ? Il semble que ce soit le cas pour les Habitations à bon marché de Saint-Josse (HBM). Certaines fusions semblent-elles toujours incertaines après cette consultation de la SLRB ?

Ook voor de werknemers zal er heel wat veranderen. Sommige kaderfuncties moeten bijvoorbeeld ontdubbeld worden, verworven rechten verschillen van OVM tot OVM, mensen moeten op een andere plaats gaan werken, enzovoort. Hoe worden de werknemers geïnformeerd? Hoe verloopt het sociaal overleg?

Op 18 december zei u dat er een sociaal akkoord was tussen het gewest, de vakbonden en de federaties van de OVM's. Dat bepaalt dat de verworven rechten van de werknemers bij fusies niet in het gedrang mogen komen. Wat betekent dat concreet?

Par ailleurs, pour soutenir les SISP dans les démarches liées à la fusion, la Région a désigné une équipe d'experts coordonnée comprenant des avocats, des notaires, des réviseurs d'entreprises, des spécialistes en communication et en gestion du changement. Il est vrai que la tâche est d'importance et que le nombre de questions juridiques, pratiques et organisationnelles posées est quasi infini.

Plus particulièrement, j'aimerais connaître les modalités promues par la Région, notamment via cette équipe d'experts, quant à l'information donnée par les SISP aux locataires sur le processus de fusion et sur les éventuels impacts les concernant. En effet, certains changeront, de fait, de propriétaire.

Comment comptez-vous diminuer le nombre d'administrateurs, ce qui constituait l'un des objectifs de la réforme ?

Qu'adviendra-t-il des observateurs désignés dans les SISP communales par les groupes de l'opposition ? En effet, le Code du logement prévoyait la nomination de deux observateurs de l'opposition dans lesdites SISP, dont certaines seront appelées à disparaître pour fusionner dans des ensembles plus grands relevant d'une ou de plusieurs communes, voire partiellement privés.

Que se passe-t-il avec cette disposition relative à la représentation de l'opposition dans les SISP contrôlées par un pouvoir communal ou plusieurs pouvoirs communaux ?

Enfin je m'interroge à propos de l'information aux travailleurs et à la concertation sociale. Les fusions vont, de fait, entraîner des modifications d'organigramme et d'organisation dans les sociétés. Qu'en est-il, par exemple, de la gestion des postes qui vont se retrouver en doublon - des postes de direction, mais aussi de responsables et de cadres intermédiaires -, de la gestion des avantages et droits acquis - qui peuvent être différents d'une SISP à l'autre -, de la modification éventuelle du lieu de travail, etc. ?

Le 18 décembre dernier, vous avez communiqué concernant un accord social entre la Région, les syndicats et les fédérations de SISP. Cet accord prévoit que l'emploi dans le secteur et les droits acquis collectifs et individuels des travailleurs ne

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Afgelopen week stelde ik hierover een interpellatie op en omdat het onderwerp nu op de agenda staat, maak ik van de gelegenheid gebruik om te reageren.*

Hoewel het FDF in de oppositie zit, was het toch voorstander van de fusie van de OVM's. Geen enkele Franstalige partij betwist dit plan. Nu de tekst goedgekeurd is, worden de problemen pas echt duidelijk.

OVM's hebben niet dezelfde bedrijfscultuur, werken met uiteenlopende personeelsstatuten, de toestand van hun gebouwen verschilt, enzovoort.

Bij de vrijwillige fusies in onder meer Watermaal-Bosvoorde, Sint-Pieters-Woluwe en Oudergem moesten dan ook deskundigen betrokken worden.

Hoe staat het met de groeperingen?

Op welke manier kan de schuld bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) eventueel worden verdeeld?

Hoewel de groepering op termijn moet leiden tot een rationalisering van de sector, zijn nieuwe vennootschappen en fusies niet kostenneutraal. Hebt u reeds een idee van de grootte van die kosten?

Artikel 55 van de Huisvestingscode voorziet voor OVM's die treuzelen in fusies op initiatief van de regering. Hebt u al overwogen om dit artikel toe te passen?

De Ordonnantie betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems lijkt bovendien van toepassing te zijn op tal van gemeenten. Hoe wil u het probleem oplossen,

pourront être remis en cause à l'occasion des fusions. Concrètement, qu'est-ce que cela signifie et comment prévoyez-vous que cet accord soit géré ?

Discussion

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

M. Michel Colson.- J'ai rédigé une interpellation à ce sujet la semaine dernière et viens de m'apercevoir que ce sujet était inscrit à l'agenda. Je profite donc de l'occasion pour intervenir.

Je rappelle que, bien qu'étant dans l'opposition, les FDF ont soutenu la volonté de fusionner les SISP. Aucun parti politique francophone ne conteste donc cette intention. Bien entendu, une fois le texte voté, c'est maintenant que les difficultés commencent à poindre.

On mesure bien que les choses ne sont pas simples : en effet, les SISP n'ont pas la même culture d'entreprise, ont parfois développé des statuts de personnel différents, n'ont pas un état du bâti identique, etc. Les SISP sont donc différentes par le type et le nombre de logements ainsi que par le statut de société qu'elles ont adopté.

C'est d'ailleurs pour cette raison que, dans le cadre des fusions volontaires, la difficulté de cet exercice a justifié l'engagement d'experts, appelés "sherpas". C'est entre autres le cas dans la zone de Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Pierre et Auderghem, que je connais un peu mieux.

Ma première question porte sur le contour des regroupements. Où en est-on ?

La deuxième question, qui n'est pas neutre, concerne la répartition éventuelle de la dette à l'égard de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB). Elle devrait faire l'objet de toute notre attention.

Si cette opération de regroupement vise, à terme, la rationalisation du secteur, toutes les opérations de création de sociétés, d'absorption, etc. engendrent des frais non neutres. Avez-vous à ce

tenzij door wat meer tijd uit te trekken? De termijnen en vervaldagen in de ordonnantie zullen de zaken immers niet bespoedigen.

Er moet absoluut worden gecommuniceerd met de huurders en met het personeel van de OVM's. Veel personeelsleden zijn er niet, maar hun statuten verschillen wel enorm.

Zodra de fusies kunnen doorgaan, mag de minister de eerstelijnsspelers, zoals de huisvestingscellen van de OCMW's en de algemene sociale diensten, niet links laten liggen. Op deze instanties wordt bijna dagelijks een beroep gedaan.

Ik sluit me aan bij de vragen van mijn collega over het lot van de waarnemers van de oppositie in de gemeenten. Dit is een bijzonder complexe kwestie, omdat niet alle meerderheden identiek zijn. Daar het toezicht vermoedelijk wordt uitgeoefend door de BGHM, moeten we vermijden dat een vermindering van het aantal bestuurders wordt gecompenseerd met andere vormen van verloning, waardoor misschien wel op de werkingskosten wordt beknibbeld.

stade une estimation du coût engendré par cette fusion ?

Par ailleurs, l'article 55 du Code du logement prévoit, pour les SISP qui traîneraient, des fusions à l'initiative du gouvernement. Avez-vous déjà envisagé de faire usage de cet article ?

En outre - et je ferai ici un peu de localisme -, à Watermael-Boitsfort, les deux coopératives locales ayant décidé de fusionner. Ville et Forêt, société publique, fusionnera avec ses homologues d'Auderghem et de Woluwe-Saint-Pierre. Elles n'ont pourtant pu rentrer de projet conséquent dans les temps. Ceci est notamment une suite de l'ordonnance sol car il y a un risque - non encore vérifié - de pollution des sols. Comme des échanges de terrains sont concernés, cela suscite des difficultés.

Il semblerait d'ailleurs que l'application de l'ordonnance sol dans l'ensemble des fusions ne concerne pas que ma commune mais aussi bien d'autres. Comment comptez-vous résoudre ce problème, si ce n'est en donnant du temps au temps ? En effet, les échéances et les délais prévus dans l'ordonnance sol ne vont pas contribuer à accélérer le processus auquel nous sommes attachés.

M. Maron a évoqué la question de la communication envers les locataires et le personnel des SISP. C'est important. Le personnel des SISP ne représente pas un chiffre très important, mais les statuts sont très différents.

Quand les opérations pourront être mises en place, j'aimerais que le ministre ne néglige pas des acteurs de première ligne tels que les cellules logement des CPAS ou les services sociaux généraux. Ce sont des outils utilisés quasi quotidiennement.

Je rejoins les interrogations de mon collègue sur le sort des observateurs désignés pour la minorité dans les communes. C'est une question complexe, puisque toutes les majorités communales ne sont pas identiques. La tutelle étant, comme je le suppose, exercée par la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), il faudra éviter les dérapages : par exemple, si le nombre d'administrateurs diminue, que les mécontents soient consolés avec des frais de fonctionnement

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De vermindering van het aantal openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) is het gevolg van de intra-Brusselse akkoorden en bijgevolg een akkoord tussen de vertegenwoordigers van de acht partijen die de staatshervorming hebben uitgewerkt en een negende partij die ze steunt.*

Elk van de acht partijen heeft zich ertoe verbonden het akkoord te laten verdedigen door haar mandatarissen.

Beheerders en personeel van OVM's kunnen de indruk hebben dat dit project hun opgedrongen wordt. Toch is er een grondige voorbereiding aan voorafgegaan: nog voor de beslissing genomen en gesteund werd door de acht politieke partijen, heb ik geprobeerd de sector van de noodzaak te overtuigen.

Het aantal OVM's vermindert van 33 naar 16, met gemiddeld 2.500 woningen, wat meer is dan het gemiddelde in de twee andere gewesten.

Sinds het begin van de regeerperiode ijver ik ervoor om de bewoner een centrale plaats te geven in het woonbeleid. Het Gewestelijk Huisvestingsplan, de alliantie Wonen en de fusies van de OVM's maken deel uit van dit beleid. De fusies moeten het beheer van de middelen en de bevoegdheden optimaliseren en ertoe leiden dat het Huisvestingsplan afgewerkt wordt, zodat de alliantie Wonen van start kan gaan. Als we de fusies en de herverdeling van de erkenningen ernstig nemen, kan dit de sector een impuls geven.

Door de schaalvergroting zullen de OVM's zich nog beter kunnen toeleggen op de bouw van woningen, de strijd tegen leegstand en een nieuwe benadering van huurders en kandidaat-huurders.

Mijn beleid heeft een aantal belangrijke punten gerealiseerd: de snellere aanpak van renovatie- en bouwprojecten, de invoering van het huurcontract van bepaalde duur, de verplichte verhuizing van huurders om het aangepaste aanbod en de

ou des émoluments compensatoires. Ce serait inacceptable dans ce genre de situation.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Comme vous le rappelez dans votre interpellation, la volonté de réduire le nombre de sociétés immobilières de service public (SISP) découle des accords intrabruxellois liés à la sixième réforme de l'État et donc d'un accord noué entre les représentants des huit partis associés à cette réforme, et soutenu par un neuvième. M. Colson a en effet rappelé le soutien du sien.

Chacun de ces huit partis s'est engagé à défendre cet accord dans les différents lieux où ses mandataires exercent des responsabilités. Tout ne dépend en effet pas de la décision du gouvernement bruxellois.

Ce projet peut donc être perçu par les gestionnaires et le personnel des SISP comme une contrainte. Cette réforme découle des accords intrabruxellois, mais elle a néanmoins été préparée. Sur la base de l'accord de majorité j'ai réalisé un travail de sensibilisation auprès du secteur, avant même que la décision soit prise et soutenue par les huit partis politiques.

Concrètement, c'est une question qui a longtemps été taboue qui est aujourd'hui dans un processus concret, encadré, et clairement soutenu politiquement.

De 33 sociétés, on va passer à maximum 16 sociétés, vraisemblablement 15, avec une moyenne de quelques 2.500 logements par société. On est actuellement à une moyenne de 1.190 logements par société. Ce sera, en termes de taille, supérieur à ce qui se fait aujourd'hui dans les deux autres Régions, où la moyenne est de 1.500 logements par société.

Depuis le début de la législature, je me bats pour mettre l'habitant au centre de la politique du logement et notamment du logement social. Le Plan régional du logement, l'alliance habitat et les fusions de sociétés de logements s'inscrivent dans cette politique globale. Les fusions doivent permettre d'optimaliser la gestion des ressources et des compétences dans le secteur du logement

groeiende vraag beter op elkaar af te stemmen en de ontwikkeling van maatregelen tegen leegstand.

In een gewest waar de woningnood zo nijpend is, moeten de middelen zo ingezet worden dat de openbare vastgoedmaatschappijen zich op de essentie kunnen toeleggen, namelijk sociale woningen bouwen, onderhouden en renoveren en inspelen op de verwachtingen van de huurders.

De capaciteiten van het management van de verschillende OVM's verschilden enorm, waardoor maatschappijen met gelijkaardige eigenschappen erg uiteenlopende resultaten boekten. De fusie zou de lat hoger moeten leggen.

Het aantal woningen dat de OVM's beheren, varieert momenteel erg sterk (gaande van 276 tot 3.544). Een aantal OVM's waren te klein om hun taken naar behoren te vervullen.

Op termijn zal elke OVM minimaal 2.000 woningen tellen, een schaalvergroting die besparingen oplevert. Het grote aantal OVM's bemoeilijkte ook de controle. Nu de budgettaire middelen voor het huisvestingsbeleid toenemen, moeten deze projecten beter beheerd worden.

De OVM's konden op 9 december 2013 een erkenningsaanvraag indienen. De volgende data zijn 9 juni en 9 december 2014.

We hebben vijf aanvragen ontvangen, waarvan twee voor een fusie, namelijk Le Foyer Forestois en Le Foyer Saint-Gillois enerzijds en Assam en Brussels Thuis anderzijds, en drie van OVM's die zelfstandig willen blijven omdat ze al een aanzienlijk aantal woningen beheren.

We hebben dus maar een derde van het aantal verwachte aanvragen ontvangen voor de eerste van de drie deadlines. Fusies schudden de sector natuurlijk grondig door elkaar en vergen tijd. Daarom zijn er drie deadlines.

De maatschappijen moesten hun intentie tot fusie voor 11 oktober kenbaar maken aan de BGHM. De krijtlijnen die de acht partijen uittekenden, komen tot uiting in deze intenties, met uitzondering van de volgende gevallen:

- Sorelo en de stad Brussel hebben opnieuw onderhandeld over de verdeling van woningen van

social pour notamment finaliser le Plan logement puis mettre en œuvre l'alliance habitat. Il y a dans le processus de fusion et de redistribution des agréments, une opportunité à saisir. Ce processus, s'il est pris au sérieux, pourra permettre de redéployer positivement le secteur.

Les acteurs atteindront une taille minimum pour se concentrer encore davantage sur la construction de nouveaux logements, pour lutter contre les logements inoccupés et pour repenser l'accueil des locataires et des candidats locataires.

Dans la politique globale que j'ai voulu développer, visant à remettre le locataire au centre, plusieurs évolutions importantes ont été engrangées dans le secteur : l'accélération de la mise en œuvre et de la réalisation des rénovations et des constructions de logements, la mise en place d'un bail à durée déterminée et des mutations obligatoires pour mieux gérer la rencontre entre une offre adaptée et une demande toujours plus importante, et le développement de mesures de lutte contre les logements inoccupés dont nous avons parlé précédemment.

Dans une Région où le besoin de logements est tellement important, améliorer la gestion des moyens disponibles est indispensable pour permettre aux sociétés de logement de se concentrer sur leur métier de base : produire des logements sociaux, les entretenir et les rénover en bon père de famille, et surtout répondre aux attentes des locataires et des candidats locataires.

Vous n'êtes pas sans savoir que d'une société à l'autre, les compétences de gestion par rapport à ces trois objectifs divergeaient très fortement. Deux sociétés aux caractéristiques très identiques produisent des résultats très différents, ce qui cache peut-être des problèmes de gestion et de compétence. L'organisation effective de ces fusions va permettre de tendre vers le meilleur.

Le nombre de logements gérés par les SISP étant actuellement variable (276 pour la plus petite, 3.544 pour la plus grande), certaines sociétés de logement social ne présentaient pas une échelle suffisante pour pouvoir assurer l'ensemble des tâches requises à la mise en œuvre de leurs différentes missions.

Désormais, à terme, chaque société comptera au

Sorelo en Gebruwo. Zodra ik hun voorstellen ontvangen heb, zal ik ze ter goedkeuring voorleggen aan de acht partijen.

- Er blijft onzekerheid over de Goedkope Woningen (GW) in Sint-Joost, omdat Evere niet langer bereid is om mee te werken. Sint-Joost moet dus op zoek gaan naar een nieuwe partner.

Informatie aan de huurders is uiteraard essentieel. Er is een werkgroep met de GBHM, de OVM's en het gewest opgericht om te bekijken hoe de communicatie moet verlopen.

In het protocolakkoord van 18 december 2013 tussen de OVM's, de vakbonden, de BGHM en mezelf engageren alle partijen zich tot het behoud van werkgelegenheid en werknemersrechten.

Dit protocol staat garant voor de huidige werkgelegenheid. Wegens de grote diversiteit bij de OVM's zullen er voor elke fusie-eenheid aparte sociale onderhandelingen moeten plaatsvinden. Deze moeten leiden tot een collectieve overeenkomst bij elke 'nieuwe werkgever'.

Het protocol maakt ook een evenwichtige sociale dialoog mogelijk. Het voorziet in de oprichting van een driepartijencomité met de federaties van de OVM's, de vakbonden en het gewest, dat de partijen zo nodig probeert te verzoenen en waakt over de naleving van het protocolakkoord.

De regering heeft zich ertoe verbonden de gesubsidieerde contractuelen bij de OVM's te behouden.

Ik ben me wel degelijk bewust van het gemor over de beperking van het aantal bestuurders.

minimum 2.000 logements, ce qui permettra des économies d'échelle. Par ailleurs, le nombre élevé de SISP ne facilitait pas l'exercice d'un contrôle cohérent et efficace par les autorités de tutelle. À l'heure où les moyens, notamment budgétaires, consacrés à la politique du logement sont renforcés, il est essentiel de mettre en place un processus qui permettra une meilleure gestion de ces projets.

Concernant votre première question, les sociétés avaient la possibilité de déposer, le 9 décembre 2013, leur dossier de demande d'agrément. Les prochaines dates sont le 9 juin 2014 et le 9 décembre 2014. Elles ont donc trois occasions pour déposer leur demande d'agrément.

Nous avons réceptionné cinq demandes pour le premier train. Deux d'entre elles concernent des regroupements : d'une part, le Foyer Forestois et le Foyer Saint-Gillois, qui sont à majorité communale, et d'autre part, Assam et le Home Bruxellois qui ont remis un dossier avec toutes les simulations, analyses et réflexions en incluant la Cité Moderne, mais cette dernière n'a pas encore signé le formulaire (ces sociétés sont davantage des coopératives).

Trois demandes d'agrément concernent des SISP qui restent seules, compte tenu du nombre de logements qu'elles géraient déjà. Il s'agit du Foyer Anderlechtois, du Foyer Schaerbeekois et de l'Habitation Moderne.

Sur les quinze ou seize demandes que nous attendons, nous en avons donc reçu un tiers dès la première des trois dates. Nous nous situons donc dans la moyenne de ce que nous pouvions espérer. Il faut admettre que nous bousculons très fortement le secteur et nous ne pouvons nier le temps nécessaire qu'exige l'organisation de ces fusions. C'est pour cette raison que nous avions proposé dès le départ ces trois dates différentes qui s'échelonnent vers le rendez-vous ultime de fin 2014, qui doit rester une étape cohérente au vu de l'objectif poursuivi.

Les sociétés ont dû communiquer leurs intentions de fusion pour le 11 octobre à la SLRB. La cartographie approuvée par les huit partis se traduit dans les intentions, à l'exception toutefois des situations suivantes :

- Sorelo et la Ville de Bruxelles ont renégocié la répartition des logements de Sorelo et de Lorebru entre les futures entités. J'attends maintenant un courrier de leur part m'informant de leurs nouvelles propositions pour que je puisse les soumettre à l'approbation du groupe des huit partis porteurs des accords intrabruxellois. Je ne peux dès lors pas, à ce stade, vous en communiquer les évolutions, mais elles sont consensuelles. Nous avons tenté de faire en sorte que s'il devait y avoir des modifications à la marge, elles fassent l'objet d'un accord de l'ensemble des acteurs concernés ;

- il subsiste une incertitude sur les Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse, car Evere ne souhaite plus les réceptionner. Saint-Josse est encouragé à chercher un nouveau partenaire. Cette société a des soucis de gestion et nous sommes sur plusieurs pistes.

L'information aux locataires est effectivement prévue dans la liste des tâches à accomplir. Un groupe de travail réunissant la SLRB, les SISP et la Région a été constitué. Nous allons y définir les termes de la communication à adopter à travers les différents canaux, comme par exemple les revues périodiques des SISP. Par ailleurs, il n'y a pas d'inquiétudes à avoir en leur chef : cette réduction du nombre des SISP n'est pas synonyme d'une réduction du nombre de logements sociaux ou d'une réduction des prestations assurées actuellement par les sociétés. Au contraire, cette réforme doit permettre de consolider le secteur et de poursuivre son développement.

Le protocole d'accord signé le 18 décembre 2013 par les représentants des SISP, du front syndical et de la SLRB et par moi-même est une forme d'engagement de chacun de ces acteurs de veiller, à son niveau, au maintien de l'emploi et des droits des travailleurs. J'avais proposé cet engagement, indispensable pour sécuriser le secteur, aux huit formations politiques.

Concrètement, ce protocole détermine un cadre pour garantir l'emploi existant. Il constitue un socle commun à l'ensemble du secteur. Étant donné la diversité des réalités entre les SISP, les négociations sociales devront ensuite être entamées au sein de chaque future entité de regroupement. Ces négociations sociales ultérieures auront pour objectif de conclure une convention collective au sein de chaque "nouvel

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Uw antwoord bevalt me beter dan dat van de gemeente.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik had het niet over uw gemeente. Andere gemeenten hebben me wel verzocht om de deadline te verlengen en inschikkelijker te zijn.*

Om overdreven grote raden van bestuur te vermijden, kwamen de partijen overeen om het aantal bestuurders bij de OVM's te beperken tot maximaal vijftien, met een overgangsperiode tot uiterlijk 31 december 2016 voor voorzitters, ondervoorzitters en gedelegeerd bestuurders van de huidige OVM's die naar de raden van bestuur van de toekomstige fusie-eenheden gaan.

De Huisvestingscode bepaalt dat als een gemeente de meerderheid verkrijgt in de raad van bestuur van de OVM en er geen vertegenwoordiger is van de oppositie, ze toch vertegenwoordigd wordt door twee adviserende leden.

De oppositie kan altijd twee waarnemers afvaardigen naar de raad van bestuur. Als er geen

employeur", précisant les modalités d'harmonisation des conditions de travail.

Ce protocole fixe aussi un cadre pour permettre durant le processus de fusion un dialogue social équilibré. Il est prévu d'instituer un comité tripartite composé des fédérations des SISP, des organisations syndicales et de la Région, avec le cabinet et SLRB. Ce comité se réunira une fois par trimestre, notamment pour tenter de concilier les parties en cas de besoin et veiller au respect du présent protocole d'accord.

Pour ce qui le concerne, le gouvernement s'est engagé à maintenir dans le cadre des opérations de rationalisation le cadre actuel des agents contractuels subventionnés mis à disposition des SISP. Ceci se trouve à l'article 6 du projet de protocole.

Enfin, s'agissant de la décision de limiter le nombre d'administrateurs, je suis bien conscient de ce que cette décision des huit partis associés à la réforme de l'État - et si j'ai bien compris, soutenue aussi par un neuvième - fait grincer des dents en certains lieux.

M. Michel Colson.- Je préfère votre réponse à celle que j'ai reçue à la commune.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je ne pensais pas à votre commune, où je pense que cela sera réglé très facilement. Il y a d'autres endroits d'où je reçois des courriers me demandant de prolonger le délai et d'être plus souple. Chacun sait que je ne suis absolument pas souple. Autant en profiter.

Afin d'éviter des conseils d'administration pléthoriques et dans un souci de bonne gouvernance, les huit - ou neuf - partis se sont mis d'accord pour limiter le nombre des administrateurs des SISP à maximum 15 personnes. Conscients des difficultés que cela pourrait engendrer, tenant notamment compte de la représentativité démocratique issue des élections d'octobre 2012, ils ont néanmoins prévu une période transitoire jusqu'au 31 décembre 2016 au plus tard, et ce exclusivement pour les présidents et vice-présidents des conseils d'administration et les administrateurs délégués des SISP actuelles qui seront désignés au sein des conseils

meerderheidsgemeente is, zou het volgens de geldende voorwaarden van de Huisvestingscode kunnen dat oppositiepartijen geen toegang krijgen tot de raad van bestuur.

Als slechts een gemeente deel uitmaakt van de meerderheid van een fusie tussen twee gemeentelijke OVM's, zou alleen de oppositie van die gemeente deel kunnen uitmaken van de raad van bestuur. De huidige bepaling zou dus moeten worden aangepast. Omdat de regeerperiode er bijna opzit, zou ik een voorstel van het parlement in die zin verwelkomen.

Momenteel wordt de kostprijs van de fusies bepaald. De consultant legt een standaardkost vast volgens de fusie en het aantal betrokken OVM's. De BGHM is nagegaan welke kosten er tot eind 2013 aangerekend werden bij de OVM's en doet het gewest een voorstel over de kosten waarvoor in de toekomst een tussenkomst kan worden verkregen. Als dit achter de rug is, doet het gewest een voorstel om in deze kosten te delen.

Leefmilieu Brussel, de BGHM, de sector en het gewest bestuderen het probleem van de grondvervuiling. De BGHM heeft de sector net een nota over de te volgen procedure bezorgd.

Op 30 januari vindt een studiedag plaats met de sector. Leefmilieu Brussel voert momenteel een evaluatieonderzoek dat uiteindelijk vervuilde of vermoedelijk vervuilde percelen in kaart zal kunnen brengen.

Het gewest bekijkt momenteel hoe deze studies gefinancierd kunnen worden, zodat ze zo snel mogelijk uitgevoerd kunnen worden.

d'administration des futurs ensembles fusionnés.

L'article du Code bruxellois du logement concernant les observateurs des communes dans les conseils d'administration des SISP est le suivant : "Lorsque les parts sociales souscrites par une commune et son centre public d'action sociale leur accordent la majorité au conseil d'administration de la SISP, et lorsque le conseil d'administration ne comporte aucun administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés au collège des bourgmestre et échevins, ces groupes sont représentés au sein du conseil d'administration par deux membres avec voix consultative."

Les groupes de l'opposition dans les communes majoritaires d'une SISP auront toujours la possibilité de nommer deux personnes pour siéger comme observateurs au conseil d'administration, et ceci en plus des 15 administrateurs. Par contre, si aucune commune n'est majoritaire dans le conseil d'administration, ce qui pourrait se présenter dans différents cas de figure de groupements, les groupes d'opposition pourraient ne plus avoir accès au conseil d'administration, selon les termes actuels du Code du logement.

Et si, dans un groupement à deux sociétés communales, une seule des deux communes est majoritaire, seuls les groupes d'opposition dans cette commune auraient accès au conseil d'administration. La disposition actuelle mériterait donc d'être améliorée pour garantir au moins le même niveau de représentation démocratique dans le conseil d'administration des SISP. Tenant compte des délais nous séparant de la fin de législature et des délais d'adoption d'un projet d'ordonnance, j'accueillerais tout à fait favorablement une proposition en ce sens qui émanerait du parlement.

Un travail, effectué par la SLRB, le secteur, le consultant et la Région, est en cours pour déterminer le coût des fusions. Le consultant identifie un coût standard selon le type de fusion et le nombre de SISP concernées. La SLRB a recueilli les frais pratiqués jusque fin 2013 au sein des SISP et doit transmettre à la Région une proposition concernant les frais à retenir, admissibles pour une intervention. Une fois ces deux étapes franchies, la Région reviendra vers le secteur avec la SLRB et fera une proposition

d'intention financière de participation à ces frais.

Concernant le problème de la pollution des sols, un travail a été mis en place avec Bruxelles Environnement, la SLRB, le secteur et la Région à ce sujet. Une note d'intention reprenant la procédure à suivre vient d'être adressée par la SLRB au secteur afin de faire disparaître cet obstacle.

Une journée est organisée à ce sujet le 30 janvier avec le secteur. Une étude d'évaluation est menée actuellement par Bruxelles Environnement et le résultat de cette étude permettra d'avoir une vision plus claire de la totalité du problème en permettant d'identifier les parcelles polluées ou susceptibles de l'être.

Les modalités de financement des études et des garanties nécessaires sont actuellement examinées par la Région afin de garantir le meilleur cheminement possible de cette procédure.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Zult u artikel 55 van de Huisvestingscode toepassen?*

M. Michel Colson.- Ferez-vous usage de l'article 55 du Code du logement ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat zal niet nodig zijn, want ik heb de steun van de acht partijen.*

We hebben een programma dat vijftien maatschappijen omvat. Ik vind zeker niet dat de OVM van Sint-Joost alleen moet blijven en hoop dat we tegen het einde van de regeerperiode het lot van deze OVM kennen.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je n'ai pas répondu à cette question car j'ai utilisé un autre type de contrainte : le soutien des huit partis qui se sont engagés à cet égard. À mon sens, il n'y a pas aujourd'hui de nécessité à utiliser cet article qui, par ailleurs, n'est pas nouveau.

Nous disposons d'un programme comportant 15 sociétés. Je ne considère certainement pas que Saint-Josse doive rester isolée. J'espère que nous pourrons finaliser, d'ici la fin de la législature, le dessin dans lequel elle se retrouvera.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Hoe zit het met de schuld van de BGHM?*

M. Michel Colson.- Qu'en est-il de la dette de la SLRB ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik begrijp niet goed waarom u zich daar zorgen over maakt.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je n'ai pas très bien compris votre inquiétude en la matière.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Het beheer van de schuld is van belang in geval van splitsing, fusie of uitwisseling van terreinen.*

M. Michel Colson.- En cas d'éclatement, de fusion ou encore d'échange de terrains, cette gestion de la dette a une influence. Comment allez-vous gérer cela ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Wat heeft de schuld van de BGHM*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- En quoi la dette de la SLRB va-t-elle être concernée

te maken met de fusie van de OVM's? Elke OVM heeft een overschot of een tekort en het geheel is nagenoeg in evenwicht en zelfs lichtjes positief. U hoeft zich dus geen zorgen te maken.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- De OVM's staan voor enorme uitdagingen, zoals de renovatie van hun verouderde gebouwen of de vermindering van het energieverbruik: sociale huurders geven vaak meer uit aan energie dan aan huur. De OVM's moeten ook sociale woningen bouwen, onder meer in het kader van de alliantie Wonen. Als de fusies kunnen helpen bij deze uitdagingen, is dat toe te juichen.*

Ik ben blij dat al vijf OVM's een erkennings-aanvraag hebben ingediend en dat enkele fusies relatief snel voor elkaar gekomen zijn. Dat heeft zeker te maken met het voorbereidende werk. Ik betreur wel dat bepaalde OVM's blijkbaar niet gewenst zijn als partner.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat is geen verrassing.*

De heer Alain Maron *(in het Frans).- De fusie moet als een kans gezien worden.*

U stelt mij gerust dat de sociale huurders niet voor de kosten van de fusie zullen opdraaien. Een beter beheer zal hen zelfs ten goede komen.

Ik hoor ook dat de sociale rechten van de werk-nemers zullen worden gerespecteerd. Hoe zullen de directeurs en bestuurders te werk gaan? Wat is hun visie op het beheer? Zullen ze hun werk-nemers bij de fusie betrekken en hoe?

In elk geval verheug ik mij erover dat er een sociaal akkoord is waarvoor u borg staat.

par la fusion des SISP ? Chacune d'elles dispose d'une trésorerie en positif ou en négatif. Si on établit le solde général de toutes ces trésoreries, il est positif. Le total de celles qui sont en déficit et de celles qui sont en boni est pratiquement en équilibre voire en léger positif. Nous ne sommes donc pas dans une situation où toutes les sociétés seraient en négatif.

Je puis donc vous rassurer à cet égard.

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

M. Alain Maron.- La situation est complexe, car les SISP doivent relever d'énormes défis, comme la rénovation d'un bâti vieillissant ou la réduction des consommations énergétiques - souvent, les locataires sociaux dépensent davantage en factures énergétiques qu'en loyer. Le défi réside aussi dans la construction de nouveaux logements sociaux, notamment dans le cadre de l'alliance habitat. Si elles permettent de répondre à de tels enjeux, les fusions sont une opportunité que nous accueillons positivement.

Je me réjouis de ce que cinq SISP ont déjà introduit leur dossier et que quatre ou cinq aient pu fusionner en deux sociétés dans des délais aussi courts. Cela résulte sans doute du travail préalable que vous avez évoqué. Je m'inquiète, malgré tout, du fait que personne ne veuille de certaines SISP.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est le cas de plusieurs d'entre elles, mais cela n'a rien d'étonnant...

M. Alain Maron.- La fusion doit être une chance et il ne faudrait pas qu'elle aggrave la situation.

Vous m'avez rassuré quant à la gestion sociale. Il est bien entendu que les locataires ne doivent pas faire les frais de cette fusion. Au contraire, ils devraient, in fine, profiter d'une meilleure gestion des SISP.

Cela doit aussi être le cas des travailleurs de ces sociétés, mais des situations de doublon existent et des frictions sont donc possibles. J'entends que leurs droits sociaux seront respectés. J'ignore comment travaillent les directeurs et administrateurs des SISP, ni quelle est leur vision de la gestion. Font-ils participer leurs équipes au processus de fusion, et à quel degré ? Je ne juge

- Het incident is gesloten.

(Mevrouw Marie Nagy, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "het proefproject met de huurtoelage in 2014".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Michel Lemaire is de geestelijke vader van de huurtoelage. Het is dus niet verwonderlijk dat het proefproject op vraag van de cdH-fractie in de meerderheidsakkoorden 2004-2009 en 2009-2014 werd opgenomen. Wij zijn globaal gezien tevreden met het resultaat, maar hebben toch nog enkele vragen.*

Aan het begin van de legislatuur zei u dat wij het recht op huisvesting niet aan de markt kunnen overlaten, aangezien het om een onvervreemdbaar recht gaat.

Zestig percent van de Brusselaars is huurder. Door de stijgende vastgoedprijzen en de

pas, même si j'ai mes préférences en la matière.

Quoi qu'il en soit, cette opération doit se dérouler dans le respect des droits du travail. Je me réjouis donc de ce qu'un accord ait été conclu en ce sens avec les parties prenantes et que vous en soyez le garant.

- L'incident est clos.

(Mme Marie Nagy, doyenne d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "l'expérience pilote de l'allocation-loyer en 2014".

Mme la présidente.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Il m'importe de vous interroger à ce propos, sachant que la paternité de ces allocations-loyer revient à M. Michel Lemaire.

Inutile de dire que cette expérience pilote était une demande du groupe cdH dans l'accord de majorité 2009-2014, comme dans celui de 2004-2009. Nous sommes globalement satisfaits du résultat, mais ne vous étonnez pas si je vous pose quelques questions à cet égard.

Vous mentionniez vous-même en début de législature qu'on ne pouvait laisser à la seule détermination du marché le droit au logement. Pour vous, ce droit est inaliénable, si je me réfère à

bevolkingsgroei wordt die tendens verder versterkt. Daarom werd het proefproject met de huurtoelage uitgebreid tot bepaalde categorieën van huurders in de privésector.

Het verheugt mij dat u meer openstaat voor de maatregel dan uw voorganger. Het proefproject is een eerste stap in de goede richting. Gezien de grote woningnood volstaat het niet dat we afwachten tot er voldoende sociale woningen zijn gebouwd, maar moeten wij naar andere oplossingen zoeken, zoals de huurtoelage.

De uitbreiding van de huurtoelage tot huurders uit de privésector is noodzakelijk vanuit menselijk oogpunt, aangezien huisvesting een fundamenteel recht is. Het proefproject roept niettemin enkele vragen op.

Waarom werd het proefproject tot duizend gezinnen beperkt? Volgens een studie van het departement toegepaste wetenschappen van de ULB kan er met 7.000 gezinnen worden gewerkt zonder dat er een buitenkanseffect optreedt.

In die studie werden drie scenario's met een verschillend aantal begunstigden onderzocht. Het budget om 5.000 gezinnen te helpen werd op 45 miljoen euro geschat. Hoe verklaart u het grote verschil met het huidige budget van 2 miljoen euro voor 1.000 gezinnen? Welk aandeel van de middelen zal rechtstreeks naar de gezinnen gaan?

Welke instantie is belast met de uitvoering van het proefproject? De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie? Is er bijkomend personeel in dienst genomen? Gedurende welke periode? Hoeveel bedragen de extra personeelskosten?

De lange behandelingstermijn van de VIHT-aanvragen (verhuis-, installatie- en huurtoelage) zorgt voor heel wat kritiek, met name bij verenigingen zoals de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW). De hervorming van de VIHT ging immers niet gepaard met de komst van bijkomend personeel.

Hetzelfde probleem dreigt zich voor te doen in het geval van de uitbreiding van de huurtoelage tot de privésector. Er was immers voordien al onvoldoende personeel om de aanvragen op tijd te behandelen.

vos différentes interventions et à votre action tout au long de cette législature.

Vous n'ignorez pas que 60% des Bruxellois sont locataires. À Berlin ce sont 80% des habitants qui sont locataires, comme l'a montré le reportage qui a été diffusé hier. Cette tendance s'accentue d'année en année dans notre capitale, vu le boom des prix de l'immobilier et la croissance démographique de Bruxelles. Inutile de rappeler qu'à l'horizon 2020, nous compterons sans doute plus de 1.200.000 habitants et que la crise du logement ne va cesser de s'accentuer.

C'est dans ce contexte qu'intervient l'expérience pilote d'allocation-loyer, élargie à certains locataires de logements du secteur privé. À cet égard, je ne tarirai pas d'éloges à votre égard car vous avez fait preuve d'une compréhension dont votre prédécesseur n'avait pas fait montre lors de la législature précédente. J'espère qu'elle ne m'en voudra pas de le rappeler.

Certes, cette expérience est limitée dans le temps, dans les montants qui seront accordés à ses bénéficiaires, ainsi que le nombre de ceux-ci. J'estime néanmoins qu'il s'agit d'un premier pas dans la bonne direction.

Vu l'urgence et la détresse dans lesquelles se trouvent de nombreux ménages locataires, on ne peut pas, selon moi, tolérer d'attendre patiemment que les logements sociaux soient construits. Il faut absolument recourir à cette disposition dès maintenant.

L'élargissement de l'aide au loyer vers des locataires du secteur privé était une nécessité humaine primordiale, tant on sait l'importance du logement dans l'effectivité des droits fondamentaux. Cela étant, cette expérience, bien que pilote, n'est pas sans poser de questions.

Pourquoi avoir limité cette expérience à seulement 1.000 ménages, alors qu'une étude du département d'économie appliquée de l'ULB (Dulbea), demandée par un de vos prédécesseurs, M. Hutchinson, concluait que si le public cible de cette allocation s'élevait à 7.000 ménages, cela n'entraînerait pas d'effet d'aubaine ?

Cette même étude exploratoire, basée sur trois scénarios différents selon le nombre de

U kondigde ook een evaluatie van het proefproject aan. Wanneer zal die plaatsvinden? Wie zal die uitvoeren? Welke methodologie zal daarbij worden gevolgd? Het is belangrijke om objectieve beoordelingscriteria te hanteren.

Is er overleg met de verenigingen gepland?

Welke criteria zullen het succes of de mislukking van het proefproject bepalen, de stopzetting of de uitbreiding ervan tot een ruimer publiek?

Eerder verklaarde u dat u de maatregel wilde uitbreiden tot gezinnen met veertien voorrangspunten. Dat aantal heeft voor heel wat discussie gezorgd, aangezien veel kandidaat-huurders tot twintig voorrangspunten hebben.

Mijn laatste vraag betreft de afstemming tussen de huurtoelage en de andere huisvestingsmaatregelen, zoals de VIHT (die voortaan de herhuisvestingstoelage wordt genoemd) en de huurtoelage van de gemeenten en OCMW's. Zal een huurder die een herhuisvestingstoelage ontvangt ook een huurtoelage kunnen ontvangen?

bénéficiaires, évaluait le budget nécessaire pour aider 5.000 ménages demandeurs de logements sociaux tirés au sort à 45 millions d'euros. Comment expliquez une différence si manifeste avec le budget actuel de deux millions d'euros pour 1.000 ménages ? En effet, même divisé par cinq, sept millions d'euros manqueraient encore pour toucher 1.000 ménages selon cette étude ?

Concernant le budget de cette expérience toujours, je m'interroge sur sa répartition. Quelle part de ces deux millions d'euros sera-t-elle attribuée directement aux ménages ?

Est-ce bien la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) qui sera chargée de la mise en place de cette expérience ? Si oui, est-il prévu que du personnel supplémentaire soit engagé pour la coordination et la mise sur pied de cette expérience, même pilote ? Si oui, pour quel montant et pour quelle durée de contrat ce personnel sera-t-il engagé ?

Vous n'êtes en effet pas sans savoir que la durée de traitement des demandes d'ADIL (allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer) a fait et continue à faire couler beaucoup d'encre. Elle fait l'objet de nombreuses critiques, surtout de la part du secteur associatif, dont le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH). Pourtant la réforme de cette dernière aide n'a pas, à ma connaissance, entraîné d'engagement de personnel.

En est-il de même ici dans le cadre de l'élargissement de l'allocation-loyer au secteur privé ? Il y avait déjà des retards de traitement et un personnel insuffisant pour que les dossiers soient traités à temps. Ne nous retrouverons-nous pas dans la même situation avec ce que nous avons approuvé ?

Par ailleurs, vous mentionniez que cette expérience pilote fera l'objet d'une évaluation. Je souhaiterais dès lors savoir quand celle-ci aura lieu. Il est régulièrement question d'évaluations dans cette commission comme dans l'ensemble du parlement bruxellois, mais souvent nous ne disposons pas d'outils pour les réaliser.

Qui sera chargé d'effectuer cette évaluation et comment y sera-t-il procédé ? Il faut en effet des critères objectifs d'appréciation. Une concertation

avec le secteur associatif est-elle prévue ?

Le secteur associatif est en effet très actif en matière de logement, ce dont je n'ai cessé de vous féliciter lors de ma première interpellation aujourd'hui. Les montants que vous y consacrez sont significatifs. Et dans votre réponse vous avez d'ailleurs bien fait remarquer que toutes les actions doivent viser à apporter des solutions à la problématique du logement, et le secteur associatif ne peut être abandonné.

Quels seront les critères qui détermineront le succès de l'initiative ou au contraire son échec, son arrêt ou son élargissement à un public plus large, ce que nous souhaitons tous ? Pour rappel, il s'agit de 1.000 bénéficiaires.

Vous aviez déclaré précédemment qu'il faudrait élargir la mesure aux ménages qui ont quatorze points de priorité, nombre qui a suscité des débats, surtout si on se souvient que beaucoup de candidats-locataires totalisent jusqu'à vingt points de priorité.

Enfin, je m'interroge également sur la coexistence de ce nouveau mécanisme avec les autres aides au loyer existantes à ce jour que sont l'ADIL (actuellement rebaptisée allocation de relogement) et l'allocation-loyer des communes et CPAS prévue par les arrêtés du gouvernement du 6 mars 2008 et du 21 juin 2012. Un locataire bénéficiant d'une allocation de relogement pourrait-il également bénéficier d'une aide via la nouvelle expérience pilote ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Neen.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Dat dacht ik al.*

Sommige huurders van een sociale woning of een goedkope publieke woning kunnen een herhuisvestingstoelage aanvragen en worden zo twee keer geholpen, terwijl andere huurders op de wachtlijsten en huurders op de privémarkt het moeilijk hebben om een betaalbare woning te vinden en geen aanspraak kunnen maken op de bestaande steunmaatregelen.

Als de huurder van een privéwoning een herhuisvestingstoelage geniet, kan hij dan ook

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Non.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je m'en doutais. Cette question pourrait paraître naïve voire absurde, mais il n'en est rien.

Certains locataires d'un logement social ou d'un logement public bon marché ont pu et peuvent encore bénéficier en plus d'une allocation de relogement, étant de ce fait doublement aidés, alors que d'autres locataires sur les listes d'attente et locataires dans le privé galèrent pour trouver un logement à prix modéré sans pouvoir en bénéficier.

Si un locataire du parc privé bénéficie d'une

aanspraak maken op de huurtoelage? Sommige personen zouden misbruik kunnen maken van die aanvullende maatregel.

Tot slot is het belangrijk om voldoende personeel in dienst te nemen om de wachttijden te verkorten en voldoende ruchtbaarheid aan de maatregel te geven. Wij moeten vermijden dat de middelen niet worden gebruikt en niet terechtkomen bij de personen die ze nodig hebben.

allocation de relogement, se verra-t-il d'emblée refuser ou accorder la possibilité d'être lui aussi doublement aidé ? Vous comprendrez que je m'inquiète du fait que certaines personnes pourraient abuser du dispositif complémentaire que nous avons voté ici.

Enfin, j'insiste sur la nécessité d'engager du personnel en suffisance afin de raccourcir les délais d'attente. Beaucoup des dispositions prises ici, comme l'allocation-loyer lors de sa mise en œuvre dans le secteur public, n'ont pas bénéficié d'assez de publicité. Les gens qui en avaient besoin n'en ont pas profité et les crédits n'ont pas été utilisés.

Bespreking

Mevrouw de voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar *(in het Frans).- Een duizendtal personen helpen is niet niks. Toch vindt de sp.a dat iedereen die minstens vijf jaar op een woning wacht en aan de voorwaarden voldoet, automatisch een huurtoelage moet krijgen. In het Vlaams Gewest gebeurt dat al na vier jaar.*

U spreekt over een drempel van veertien punten. Voor de toewijzing van woningen bedraagt die drempel echter soms 23 punten. Duizenden inwoners scoren hoger dan veertien. Welke bijkomende criteria hebt u gehanteerd voor de toewijzing van de huurtoelage aan duizend personen?

Krijgen mensen de toelage automatisch of neemt u eerst contact met hen op?

Waarom hebt u zich beperkt tot slechts duizend huurtoelages? Uw budget had een overschot van 6 miljoen euro, maar u had blijkbaar andere prioriteiten.

Discussion

Mme la présidente.- La parole est à M. Ahidar.

M. Fouad Ahidar.- Vous connaissez notre position sur l'allocation-loyer. Aider un millier de personnes, ce n'est pas négligeable, mais nous avions proposé d'octroyer, de manière automatique, une allocation-loyer à toute personne qui attend un logement depuis plus de cinq ans et qui remplit les conditions. En Région flamande, ce délai est de quatre ans.

Vous évoquez le seuil de quatorze points pour l'attribution de ladite allocation. Or, pour l'attribution des logements, ce seuil monte parfois à 23. Ceux qui dépassent les quatorze points représentent plusieurs milliers d'habitants. Quels critères supplémentaires avez-vous retenus pour accorder une allocation-loyer à 1.000 personnes ?

L'octroi sera-t-il automatique ou contacterez-vous les personnes susceptibles de bénéficier de cette prime ?

Pourquoi un millier de primes, et pas davantage ? Votre budget présentait un excédent de plus 6 millions d'euros, mais vous vous êtes fixé d'autres priorités. C'est votre droit. Un millier de primes, cela n'en représente que 50 par commune. C'est beaucoup et peu à la fois...

Mevrouw de voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Aanvankelijk wisten we niet of de huurtoelage succesvol zou zijn. Vandaar dat we eerst op experimentele basis de impact van de maatregel willen meten, alvorens eventueel tot uitbreiding over te gaan.*

Het gewest zet aanzienlijke middelen in voor het huisvestingsbeleid. In vergelijking met eerdere legislaturen worden er dubbel zoveel huisvestings-maatregelen uitgevoerd. We proberen zoveel mogelijk mensen recht op een behoorlijke woning te bieden.

Het aantal gezinnen dat toegang krijgt tot een lening van het Woningfonds liep in 2012 op tot 1.300 en in 2013 tot 1.200. In de beheers-overeenkomst staat ingeschreven dat jaarlijks meer dan duizend gezinnen toegang moeten krijgen tot de lening. De afgelopen zeven jaar werden 1.400 woningen opgetrokken. In vergelijking met de duizend gezinnen die jaarlijks een huurtoelage zullen krijgen, is dat niet min.

We mogen ook de andere vormen van huurtoelage niet vergeten, zoals de sociale verhuurkantoren en de uitbreiding van de herhuisvestingstoelage voor wie niet over een behoorlijke woning beschikt, daklozen en vrouwen die het slachtoffer zijn van partnergeweld. Op die manier worden bijna 5.000 gezinnen gesteund.

Ik heb rekening gehouden met de knowhow van mijn medewerkers en met de verschillende standpunten die door het parlement en de regering zijn ingenomen.

De studie van de afdeling toegepaste economie van de ULB (Dulbea) dateert uit 2004, toen de demografische context er nog helemaal anders uitzag. In 2003 telde de Brusselse bevolking immers 992.000 inwoners, tegenover 1.147.000 in 2013. Die toename met 15% heeft uiteraard gevolgen voor de vraag naar woningen.

De vraag naar openbare woningen groeit het sterkst, daar nieuwkomers vaak een laag inkomen hebben. Ik wil me niet baseren op een raming uit 2004 op basis van 23.724 gezinnen op de wacht-lijst voor een sociale woning, terwijl er op

Mme la présidente.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Mille, c'est beaucoup et c'est peu en même temps. Relativisons un peu. L'allocation-loyer n'était pas gagnée d'avance. Il s'agissait clairement d'une volonté du gouvernement. Nous commençons par une base expérimentale afin de mesurer l'impact de cette mesure avant d'éventuellement l'étendre.

Les moyens que la Région développe pour la politique du logement sont extrêmement importants et l'exécution des dispositifs a doublé par rapport aux législatures précédentes. Nous avons tenté de multiplier les réponses possibles pour pouvoir permettre au maximum de gens de concrétiser le droit à un logement décent.

Nous avons augmenté le nombre de ménages pouvant accéder à un prêt du Fonds du logement jusqu'à 1.300 en 2012, 1.200 en 2013. La garantie de l'octroyer à plus de 1.000 ménages par an est inscrite dans le contrat de gestion. Depuis sept ans, 1.400 logements ont été construits. Si on compare avec les 1.000 ménages qui vont recevoir une allocation-loyer chaque année, ce n'est pas négligeable.

Ajoutons à cela d'autres formes d'allocations-loyer, comme les agences immobilières sociales, qui permettent de payer un loyer plus petit que celui qu'on payerait sur le marché privé. L'extension du système d'allocations au relogement pour ceux qui sont mal logés, aux sans-abri et aux femmes victimes de violences conjugales est une autre forme d'allocation-loyer. Pratiquement 5.000 ménages sont soutenus de cette façon-là.

Pour avancer dans ces questions, j'ai essayé de m'entourer de collaborateurs qui, de par leurs compétences, ont suivi l'évolution de ce dossier et les différentes prises de position depuis le début, au parlement et au gouvernement.

L'étude du département d'économie appliquée de l'ULB (Dulbea) date de 2004, dans un contexte démographique très différent du contexte actuel. En effet, en 2003, la population bruxelloise comptait 992.000 habitants, contre 1.147.000 en 2013. Cela représente une augmentation de 15% en dix ans ! Cette croissance en un temps aussi court a évidemment des incidences très nettes sur

31 december 2012 41.000 gezinnen op die wachtlijst stonden.

(Samenspraak)

Het verschil tussen de middelen die werden ingezet voor het proefproject en de ramingen uit de Dulbeastudie is te verklaren door methodologische verschillen.

Zo baseerde de Dulbeastudie zich voor de raming van de huurprijs die wordt betaald door het panel van potentiële begunstigden (5.000 gezinnen) op gemiddelde prijzen op de privémarkt, verzameld via Immoweb in februari 2004. Die liggen echter veel hoger dan de prijzen van het Observatorium van de Huurprijzen uit 2004.

Het totaal van de gemiddelde huurprijzen in de Dulbeastudie bedraagt 4.885.051 euro, tegenover 2.607.295 euro volgens het observatorium.

De kostprijs van het proefproject werd geraamd op basis van een panel van 3.410 kandidaat-huurders, waarvan de precieze gegevens inzake huurprijs bekend waren. Het proefproject vertrekt dus van een ander uitgangspunt dan de Dulbeastudie.

Vervolgens werden in het proefproject plafonds vastgelegd, wat niet gebeurde in de Dulbeastudie. Zo werd de maximale inkomensgrens vastgelegd op het leefloon. De duizend deelnemende gezinnen zijn dus leefloners en hebben ten minste 14 punten.

Er werd tevens een maximumhuurprijs in aanmerking genomen voor de berekening van de toelage, die op haar beurt beperkt wordt tot 100 euro per maand per gezin, eventueel vermeerderd met tien euro per persoon ten laste, maar beperkt tot 150 euro.

Mijnheer Mampaka, wanneer u het hebt over kosten ten belope van 45 miljoen euro voor 5.000 gezinnen, houdt u geen rekening met die plafonds. We komen dan ook niet uit op hetzelfde totaal. In de Dulbeastudie bedraagt de huurtoelage gemiddeld 750 euro per maand en per gezin. Dat is niet redelijk.

Wat het budget betreft worden de werkingskosten geraamd op 150.000 euro. De rest gaat naar de betaling van de uitkeringen zelf.

la demande de logements.

C'est particulièrement vrai pour les logements publics, les nouveaux arrivants bénéficiant majoritairement de revenus modestes. Il me semble dès lors difficile de me fier à une évaluation de 2004 basée sur 23.724 ménages inscrits sur les listes du logement social, alors que les chiffres actuels sont de 41.000 ménages inscrits au 31 décembre 2012.

(Colloques)

En ce qui concerne la différence des montants budgétaires impliqués par l'expérience pilote et par ceux évalués dans l'étude Dulbea, elle s'explique par de nombreux facteurs méthodologiques différents. Je vais vous donner deux exemples.

Premièrement, l'étude Dulbea s'est basée, pour estimer les loyers payés par le panel de bénéficiaires potentiels (5.000 ménages), sur des moyennes de prix rencontrés sur le marché privé, à partir de données récoltées sur Immoweb en février 2004. Or, ces loyers, qui sont des loyers escomptés plutôt qu'observés, sont particulièrement élevés si on les compare aux données de l'observatoire des loyers de 2004 (observatoire réalisé sur une base scientifique depuis maintenant vingt ans et que le gouvernement valide chaque année).

Ainsi, en 2004, l'étude Dulbea évoquait pour un flat un prix de 524 euros, tandis que l'observatoire des loyers évoquait un prix de 336 euros. Pour un appartement une chambre, l'étude Dulbea évoquait 690 euros et l'observatoire des loyers, 418 euros. Il en était ainsi pour tous les types d'appartement, y compris les appartements cinq chambres estimés à 2.465 euros pour l'étude Dulbea et à 1.179 euros pour l'observatoire des loyers. Le décalage entre les deux est très important. Le total des loyers moyens pris en compte par l'étude Dulbea est de 4.885.051 euros.

Calculé sur la base des loyers moyens de l'observatoire 2004, le total aurait été de 2.607.295 euros, soit 47 % moins élevé.

L'estimation budgétaire effectuée dans le cadre de l'expérience pilote a été réalisée sur la base d'un panel de 3.410 candidats locataires dont les données relatives aux loyers étaient connues de

Het is de Directie Huisvesting en niet de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) die instaat voor de uitvoering van het proefproject. Daarvoor worden twee bijkomende personen in dienst genomen. De wervingsprocedure loopt al.

De evaluatie moet een eerste keer na zes maanden en vervolgens na een jaar worden uitgevoerd. Het mechanisme dat in het kader van het proefproject wordt gehanteerd, verschilt van wat in het regeerakkoord staat. Huurtoelage en omkadering van de huurprijzen zijn van elkaar losgekoppeld. We bevinden ons nog in een testfase en het systeem is nog niet veralgemeend.

Uit het proefproject moet blijken of de invoering van een dergelijke toelage voordelen oplevert. Het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) voorziet in de verlenging van het proefproject, gekoppeld aan een reglementering van de huurprijzen, indien het een positieve evaluatie krijgt.

Artikel 7 van het ontwerpbesluit sluit de toekenning van verschillende toelagen aan eenzelfde gezin uit.

manière précise. Le point de départ méthodologique n'est donc pas du tout le même que pour l'étude Dulbea.

Ensuite, des plafonds ont été définis dans le cadre de l'expérience pilote et ils ne se retrouvent pas dans l'étude Dulbea. Il y a notamment un plafond de revenus maximum, équivalent au revenu d'intégration sociale. Les 1.000 ménages participants bénéficient du revenu d'intégration sociale et ont un minimum de 14 points.

Un plafond de loyer maximum est également pris en compte pour le calcul de l'allocation et l'allocation elle-même est limitée à 100 euros par mois et par ménage, additionnés le cas échéant de dix euros par personne à charge, avec toutefois un maximum de 150 euros.

Ainsi M. Mampaka, l'hypothèse que vous évoquez dans votre interpellation d'un coût budgétaire de 45 millions d'euros pour 5.000 ménages ne tient compte d'aucun des plafonds que je viens de citer. C'est la raison pour laquelle nous n'arrivons pas aux mêmes montants totaux. Dans l'étude Dulbea, l'allocation-loyer serait en moyenne de 750 euros par mois et par ménage. Ce n'est pas raisonnable et nous ne pouvons pas nous le permettre.

Concernant le budget, les frais de fonctionnement sont estimés à 150.000 euros et le reste sera directement affecté au paiement des allocations elles-mêmes.

C'est la Direction du logement et non la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) qui sera chargée de la mise en œuvre de l'expérience pilote. Deux personnes seront engagées spécifiquement à cette fin, un niveau B et un niveau C. Les procédures d'engagement ont déjà été lancées. Ces personnes seront engagées pour deux ans renouvelables.

En ce qui concerne l'évaluation, il est prévu qu'elle soit effectuée après six mois et puis après un an. Comme vous l'aurez constaté, le mécanisme mis en place dans le cadre de l'expérience pilote et dans l'attente de la réception de la compétence relative au bail diffère de ce qui était prévu dans l'accord de gouvernement, puisqu'on a dissocié allocation loyer et encadrement des loyers. C'est aussi la raison pour laquelle nous sommes dans le cadre d'une expérience pilote et pas dans un

système généralisé.

Il est important de voir si l'instauration d'une telle allocation produira ou non un effet d'aubaine. C'est un des éléments que nous voulons calculer dans l'expérience pilote que nous organisons. En termes de conséquences, le Plan régional de développement durable (PRDD) prévoit qu'en cas d'évaluation positive, son extension, en lien avec un encadrement des loyers lorsque celui-ci sera mis en place, devra être envisagée.

Concernant le cumul d'allocations, il est spécifiquement exclu par l'article 7 de l'arrêté en projet. Il ne sera donc pas possible d'être doublement aidé.

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

Mme la présidente.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Zullen de duizend gezinnen willekeurig worden bepaald of moeten zij een aanvraag bij de Directie Huisvesting indienen?*

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je vous remercie pour vos réponses, mais je souhaiterais quelques précisions.

J'entends que c'est la Direction du logement qui octroiera les allocations et que deux personnes seront affectées à ce service, à savoir un niveau B et un niveau C.

Les 1.000 ménages seront-ils tirés au sort ou doivent-ils s'adresser à la Direction du logement ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Morgen vergaderen de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) en de Directie Huisvesting om te bepalen wie het proefproject zal coördineren en de betrokkenen inlichten dat ze recht hebben op de toelage.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Une réunion est prévue demain entre la SLRB et la Direction du logement afin de déterminer qui va s'en occuper. Que ce soit la Direction du logement ou la SLRB, ce sera l'acteur public qui préviendra les personnes de leur droit à cette allocation.

De heer Fouad Ahidar *(in het Frans).- Men weet niet altijd onmiddellijk of personen een leefloon genieten.*

M. Fouad Ahidar.- Il n'est pas possible de voir directement si les personnes ont des revenus d'intégration ou non.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Elk jaar moeten de personen bij de vernieuwing van hun aanvraag een inkomensverklaring voegen.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Chaque année, quand elles renouvellent leur demande, les personnes envoient une déclaration de revenus.

De heer Fouad Ahidar *(in het Frans).- Kunnen ze daarvoor het aanslagbiljet in de personenbelasting gebruiken?*

M. Fouad Ahidar.- Cela peut être l'avertissement-extrait de rôle ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Zeker. De gegevens worden op basis van de jaarlijkse inkomensverklaring bijgewerkt.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Het is inderdaad beter dat het initiatief van de overheid uitgaat, want veel mensen weten niet op welke premies en toelages ze recht hebben. Dat de budgetten voor de huurtoelage in het verleden niet volledig werden gebruikt, komt omdat de mensen de toelage zelf moesten aanvragen.*

- Het incident is gesloten.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Oui. Ces données seront revérifiées à ce moment-là. La prise de contact avec les personnes se fera sur la base des informations qui sont à notre disposition et qui sont renouvelées chaque année.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je salue la mesure prise par la Direction du logement. Des crédits destinés à l'allocation-loyer élargie aux logements publics n'avaient pas été épuisés car les citoyens devaient prendre eux-mêmes l'initiative de solliciter une telle aide. En outre, certains ne sont pas au courant de telles primes, alors qu'ils sont dans le besoin.

Il serait donc souhaitable que l'initiative émane des services publics.

- L'incident est clos.