



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 25 FEBRUARI 2014**

—

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

—

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

—

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

—

**RÉUNION DU
MARDI 25 FÉVRIER 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**SOMMAIRE**

INTERPELLATIES	6	INTERPELLATIONS	6
- van de heer Alain Hutchinson	6	- de M. Alain Hutchinson	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,		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,	
betreffende "de EFRO-fondsen".		concernant "les fonds Feder".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister, de heer Alain Hutchinson.</i>	7	<i>Discussion – Orateurs: Mme Evelyne Huytebroeck, ministre, M. Alain Hutchinson.</i>	7
- van de heer Mohamed Ouriaghli	9	- de M. Mohamed Ouriaghli	9
tot mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,		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,	
betreffende "de naleving van de voorwaarden voor verhuur van een woning van Citydev".		concernant "le respect des conditions de mise en location d'un logement Citydev".	
- van de heer Mohamed Daïf	9	- de M. Mohamed Daïf	9
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de leegstaande woningen boven handelszaken".		concernant "les logements vides au-dessus des commerces".	

<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Mohamed Daïf.</i>	11	<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Mohamed Daïf.</i>	11
- van mevrouw Michèle Carthé	14	- de Mme Michèle Carthé	14
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de selectie van de kandidaatkopers bij het Woningfonds".		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 sélection des candidats acquéreurs au Fonds du logement".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Mahinur Ozdemir, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Michèle Carthé.</i>	15	<i>Discussion – Orateurs : Mme Mahinur Ozdemir, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Michèle Carthé.</i>	15
- van de heer Fouad Ahidar	24	- de M. Fouad Ahidar	24
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de brandveiligheid van de studentenhuysvesting".		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 sécurité incendie dans les logements étudiants".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Fouad Ahidar.</i>	26	<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Fouad Ahidar.</i>	26
- van de heer Emmanuel De Bock	30	- de M. Emmanuel De Bock	30
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "het gebrek aan overeenkomst tussen de BGHM en het OCMW van Ukkel voor de bouw van sociale woningen op de site Moensberg".		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'absence de convention entre la SLRB et le CPAS d'Uccle pour la construction de logements sociaux sur le site 'Moensberg'".	

<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Emmanuel De Bock.</i>	32	<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Emmanuel De Bock.</i>	32
MONDELINGE VRAAG	40	QUESTION ORALE	40
- van de heer Alain Hutchinson	40	- de M. Alain Hutchinson	40
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "het personeel van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie".		concernant "le personnel de la Direction de l'inspection régionale du logement".	

*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 HUTCHINSON

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

betreffende "de EFRO-fondsen".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).*- *Het nieuwe reglement van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) heeft het mogelijk gemaakt om op gewestelijk niveau middelen vrij te maken om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren.*

De regeling die de Europese Unie momenteel voorbereidt voor 2014-2020 is niet gebaseerd op de manier waarop de lidstaten hun budgetten voorheen benutten, maar op indicatoren zoals het bruto binnenlands product (BBP) per inwoner, het tewerkstellingspercentage, het werkloosheidspercentage en het opleidingsniveau van de bevolking.

Hoe zit het met de toekomstige programmatie van de structurele fondsen? Is er een stand van zaken over de Brusselse situatie? Weet u al welke fondsen het gewest zal krijgen in de periode 2014-2020? Worden er middelen opzijgezet voor de

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

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,

concernant "les fonds Feder".

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

M. Alain Hutchinson.- Le Fonds européen de développement régional (Feder) permet de soutenir des politiques régionales. Son nouveau règlement, appliqué depuis un peu plus de cinq ans, a permis des ouvertures nouvelles, notamment en matière de financement du logement social et de rénovations permettant une amélioration de la situation énergétique des bâtiments.

La réglementation en préparation au sein de l'Union européenne pour la programmation 2014-2020 des fonds structurels ne se base pas sur la façon dont les budgets des programmations précédentes ont été consommés par les États membres, ceci pour le calcul des montants alloués à ceux-ci. Elle se base désormais sur des indicateurs tels que le produit intérieur brut (PIB) par habitant, le taux d'emploi, le taux de chômage ou le niveau d'éducation de la population.

Où en sommes-nous dans la future programmation

energierenovatie van sociale woningen? Bij hoeveel sociale woningen is dat in de voorbije periode gebeurd?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).*- *De nieuwe programmatie 2014-2020 heeft helaas een jaar vertraging opgelopen omdat het Europees Parlement en de Raad de verordeningen pas op 17 december 2013 hebben aangenomen.*

De Brusselse regering heeft op 19 december 2013 het ontwerp van operationeel programma goedgekeurd. Het openbaar onderzoek is op 3 februari gestart en loopt nog tot 4 maart. Na een tweede lezing zal de regering het officieel programma aan de Europese Commissie voorleggen. Normaal gezien kunnen we de projectoproep nog voor de verkiezingen uitschrijven.

Voor de voorbereiding van het programma heeft de regering zich gebaseerd op de diagnose die een adviesbureau tussen maart en september 2013 heeft opgesteld op basis van talrijke seminars, workshops, studies en gewestelijke plannen. Ze wordt samengevat in het eerste deel van het ontwerp van operationeel programma.

Op basis van de nieuwe regels zal België 1.986 miljoen euro ontvangen. Daarvan is 992 miljoen euro bestemd voor de regio's in transitie, met andere woorden de Waalse provincies zonder Waals-Brabant, en 230 miljoen euro voor territoriale samenwerking. Over de

des fonds structurels ? Afin de permettre à notre Région de définir des programmes adéquats, en tenant naturellement compte du cadre réglementaire européen, un état des lieux de la situation bruxelloise a-t-il été dressé ? Connaissez-vous déjà les fonds qui seront alloués à notre Région pour la période 2014-2020 ? Des budgets seront-ils consacrés à la rénovation énergétique du logement social, ainsi que le permet le règlement du Feder ? Concernant la précédente programmation, combien de bâtiments du logement social ont-ils fait l'objet d'une pareille intervention ?

Discussion

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- L'Europe a pris un an de retard dans cette future programmation, ce que nous regrettons. Le 17 décembre 2013, le Parlement et le Conseil européen ont adopté les règlements européens pour la future programmation 2014-2020. Le 19 décembre 2013, un projet de programme opérationnel a été approuvé en première lecture par notre gouvernement.

Celui-ci fait actuellement l'objet d'une enquête publique, qui a démarré le 3 février dernier et s'achèvera le 4 mars prochain. La deuxième lecture du programme par le gouvernement est prévue en mars 2014. Celui-ci pourra ensuite être officiellement soumis à la Commission européenne et l'appel à projets pourra être lancé avant les élections.

Pour la préparation du programme, le gouvernement s'est basé sur un diagnostic, qui a été effectué par l'agence de consultance de mars à septembre 2013. Ce diagnostic s'est fondé sur une série de séminaires et d'ateliers, ainsi que sur les nombreuses études et plans régionaux. Il est résumé dans la première partie du projet de programme opérationnel.

Une enveloppe de 1.986 millions d'euros a été allouée à la Belgique, sur la base de la nouvelle réglementation. De cette enveloppe, 922 millions

verdeling van de overige 900 miljoen euro wordt momenteel nog door de verschillende beleidsniveaus onderhandeld.

De vorige programmatie kon rekenen op 114 miljoen euro, waarvan de helft afkomstig was van Europa en de andere helft van het gewest. Wij zouden voor de nieuwe programmatie over een budget van 200 miljoen euro willen beschikken, waarvan de helft van Europa en de helft van het gewest.

Investeringsprioriteit 4c van as 2 (het bevorderen van energie-efficiëntie en het gebruik van hernieuwbare energie in overheidsgebouwen en woningen) maakt het mogelijk om energierenovaties in sociale woningen te financieren.

Ongeveer 31% van het budget is bestemd voor de vier eerste investeringsprioriteiten van deze as, waaronder investeringsprioriteit 4c. Het precieze bedrag voor energierenovatie van sociale woningen zal pas gekend zijn na de projectoproep en de selectie van de projecten.

Het programma 2007-2013 voorzag niet in subsidies voor woningen. De regels werden in de loop van het programma gewijzigd om dit soort investeringen mogelijk te maken, maar toen had de regering al alle Europese subsidies toegekend. Wij moeten nu op de nieuwe programmatie wachten.

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson (in het Frans).- *Het budget wordt verhoogd van 114 tot 200 miljoen euro, waarvan 31% naar energierenovatie zal gaan?*

d'euros sont destinés aux régions en transition, c'est-à-dire les provinces wallonnes, sans le Brabant wallon, et 230 millions d'euros à la coopération territoriale. Le solde, de 900 millions d'euros environ, est actuellement en négociation entre les différentes entités, afin de déterminer les enveloppes respectives.

La programmation précédente avait bénéficié d'un budget de 114 millions d'euros, dont la moitié provenait de l'Europe et l'autre de la Région. Nous aimerions parvenir à un budget de 200 millions d'euros, soit 100 millions d'euros du Feder et 100 millions d'euros de la Région.

Vous me demandez si des budgets seront consacrés à la rénovation énergétique du logement social. La priorité d'investissement 4c, portant sur la promotion de l'efficacité énergétique et de l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement de l'axe 2 du programme opérationnel, permet le financement de rénovations énergétiques dans le logement social.

Quelque 31% du budget sera consacré aux quatre premières priorités d'investissement de cet axe, dont la 4c. L'enveloppe des budgets consacrés à la rénovation énergétique du logement social ne sera connue qu'après l'appel à projets et la sélection des projets, soit après le mois de mai, et à condition que les opérateurs compétents remettent des projets susceptibles d'être sélectionnés.

Concernant la précédente programmation, le programme opérationnel 2007-2013 ne prévoyait pas d'interventions dans des logements. Lorsqu'en cours de programmation, la réglementation a été modifiée afin de permettre ce type d'investissement, le gouvernement avait déjà octroyé la totalité des subsides européens. Nous devons à présent attendre la prochaine programmation.

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

M. Alain Hutchinson.- On passe donc de 114 millions à environ 200 millions d'euros, dont 31% seront consacrés à la rénovation énergétique ?

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister (*in het Frans*).- *Die 31% zal naar de eerste vier investeringsprioriteiten gaan, waaronder prioriteit 4c.*

- Het incident is gesloten.

**INTERPELLATIE VAN DE HEER
MOHAMED OURIAGHLI**

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

betreffende "de naleving van de voorwaarden voor verhuur van een woning van Citydev".

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

**INTERPELLATIE VAN DE HEER
MOHAMED DAÏF**

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

betreffende "de leegstaande woningen boven handelszaken".

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- Non. Aux quatre premières priorités d'investissement de l'axe, dont la priorité 4c, qui s'applique à la rénovation énergétique.

- L'incident est clos.

**INTERPELLATION DE M. MOHAMED
OURIAGHLI**

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,

concernant "le respect des conditions de mise en location d'un logement Citydev".

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

**INTERPELLATION DE M. MOHAMED
DAÏF**

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

concernant "les logements vides au-dessus des commerces".

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

De heer Mohamed Daïf (in het Frans).- Een jaar geleden raamde een studie het aantal gebouwen met leegstaande woningen boven een handelszaak tussen 1.100 en 1.650. Het zou gaan om 3.400 à 5.200 woningen.

Er zijn verschillende obstakels voor de verhuur van deze woningen: er is een dubbele ingang nodig, soms zijn de verdiepingen niet meer bereikbaar, de stedenbouwkundige eisen, het beheer van de huurpanden, enzovoort. Het gewest, meer bepaald de gewestelijke cel voor de bestrijding van leegstaande woningen, zou de eigenaars met zowel stimuli als sancties aansporen om de lege verdiepingen om te vormen tot woningen.

Ondanks de vele inspanningen van het gewest, onder meer via het openbaar beheersrecht, lijken de resultaten tegen te vallen.

Geeft de studie aan hoeveel woningen onmiddellijk verhuurd kunnen worden, zonder renovatiewerken of extra ingang? De voornaamste getroffen handelskernen zijn de Nieuwstraat, de Naamse Poort en de Louizawijk. Zijn er andere belangrijke kernen met veel leegstaande woningen?

Dit thema komt al tien jaar aan bod in de commissie. Hoeveel heeft de gewestelijke cel op die tijd bereikt?

Er was sprake van twee proefprojecten, waaronder een rond proactieve bewustmaking. Hoe staat het daar vandaag mee? Komen er woningen op de privéhuurmarkt?

M. Mohamed Daïf.- Voilà près d'un an jour pour jour, la presse faisait état du potentiel de logements disponibles vides au-dessus des commerces. Différents articles nous indiquaient alors que vous disposiez d'une étude permettant de quantifier ce vide locatif important. Cette étude estimait alors entre 1.100 et 1.650 le nombre d'immeubles concernés, et entre 3.400 et 5.200 le nombre de logements à créer ou à recréer.

Nous le savons, plusieurs obstacles existent pour mettre en location ces biens situés au-dessus des commerces : le problème de la double entrée, l'absence d'accès aux étages, les critères urbanistiques, la gestion locative, etc. La Région s'était engagée à exhorter les propriétaires à affecter les étages vides au logement, ainsi qu'à prévoir des incitants et des sanctions pour les récalcitrants. Ce travail serait géré par la Cellule régionale de lutte contre les logements inoccupés.

M. le secrétaire d'État, malgré les nombreux efforts de la Région pour remettre sur le marché locatif des biens laissés à l'abandon, grâce notamment au droit de gestion publique, je m'interroge sur le résultat des efforts entrepris pour libérer ces logements situés au-dessus des commerces bruxellois.

Dès lors, pouvez-vous me dire si cette étude indique le nombre de logements vides qui pourraient directement être mis en location, soit ceux ne nécessitant pas de travaux de rénovation ou de création de double entrée ? Par ailleurs, les principaux noyaux commerciaux concernés sont la rue Neuve, la Porte de Namur et le quartier Louise. D'autres noyaux importants regroupent-ils des logements vides ?

Depuis plus de dix ans, le thème des logements vides au-dessus des commerces revient régulièrement en commission. Pouvez-vous dresser un état des lieux du travail réalisé par la Cellule régionale de lutte contre les logements inoccupés ?

Enfin, il était question de deux projets pilotes, incluant un travail proactif de sensibilisation sur le terrain. Ils devaient d'abord être menés afin de dégager des solutions, apportées par cette cellule. Qu'en est-il aujourd'hui ? Des logements ont-ils été remis sur le marché locatif privé ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De inventaris is gebaseerd op openbare waarnemingen en precieze gegevens uit diverse gegevensbanken. Niettemin hebben wij geen zicht op de situatie binnenin, dus weten we niet hoeveel woningen er direct geschikt zijn voor verhuur.*

Toch geven deze studie en de praktijkervaring aan dat er veelal werkzaamheden uitgevoerd moeten worden alvorens de woningen verhuurd kunnen worden. De studie identificeerde dertien winkerkernen die zo'n 70% van het potentieel vertegenwoordigen. Naast de drie die u aanhaalde, gaat het om de volgende:

- Grasmarkt, stad Brussel;
- Grote Markt, stad Brussel;
- Hoog- en Blaesstraat, stad Brussel;
- Tongerenstraat, Etterbeek;
- Ukkel-centrum;
- Wayezstraat, Anderlecht;
- Zuid, Anderlecht;
- Baljuw/Vleurgat, Elsene;
- Sint-Gillis-centrum;
- De Jacht, Etterbeek.

Momenteel is het niet mogelijk een onderscheid te maken op basis van gebouwentypes. Leegstand wordt vaak vastgesteld aan de hand van het waterverbruik, na een klacht, het uitzicht van het gebouw en dus niet noodzakelijk na een bezoek aan het goed. Volgens mij is het niet nodig om huizen systematisch te bezoeken, want dat zou alleen maar veel geld kosten.

Als uit het onderzoek blijkt dat er woningen met een aparte ingang leegstaan boven een winkel,

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'inventaire de grande ampleur qui a été réalisé se base sur des relevés effectués depuis l'espace public, hormis les données plus fines qui ont été obtenues via certains acteurs. Cela ne permet pas de connaître avec exactitude l'état intérieur du bâti, et donc la capacité du logement à être remis directement en location.

Néanmoins, tant cette étude que l'expérience de terrain de la délégation au développement de la Ville de Bruxelles indique que, dans la plupart des cas, des travaux sont nécessaires, allant de très légers à très lourds, pour pouvoir remettre de tels logements en location.

Dans le cadre de cette étude, ont été identifiés treize noyaux commerciaux, qui concentrent une part très importante du potentiel : de 2.466 à 3.404 logements potentiels, soit entre 66% et 73% du total régional. Outre les trois noyaux que vous évoquez, il s'agit des noyaux suivants :

- Marché aux Herbes, Ville de Bruxelles ;
- Grand-Place, Ville de Bruxelles ;
- rues Haute et Blaes, Ville de Bruxelles ;
- rue des Tongres, Etterbeek ;
- Uccle centre ;
- rue Wayez, Anderlecht ;
- Midi, Anderlecht ;
- Bailli/Vleurgat, Ixelles ;
- Saint-Gilles centre ;
- La Chasse, Etterbeek.

En ce qui concerne le travail réalisé par la Cellule régionale de lutte contre les logements inoccupés, il apparaît que les outils actuellement utilisés ne permettent pas d'établir une distinction sur la base

wordt de eigenaar in gebreke gesteld om de toestand binnen de drie maanden te verhelpen. Als er geen aparte toegang is, moet de eigenaar aan de administratie uitleggen waarom die niet binnen de drie maanden gemaakt kan worden.

Op 497 ingebrekestellingen zijn 150 boetes gevolgd. We schatten dat er naast de 150 woningen waarvoor boetes uitgeschreven werden, nog 250 woningen op de markt gekomen zijn.

In ongeveer 40% werd de boete geschrapt om diverse redenen, zoals de verkoop of verhuur van het goed, een ander gebruik dan bewoning en het feit dat er toch iemand bleek te wonen.

Er was inderdaad sprake van twee proefprojecten die tot meer definitieve oplossingen moesten leiden. Ondertussen hebben we echter beslist om prioritair te werken aan een meer permanent beleidsinstrument. Een proefproject heeft altijd nut, maar gaat soms gepaard met maanden van overleg, werken en renovaties die acties op grotere schaal kunnen vertragen.

De studie heeft het potentieel, de moeilijkheden en de bestaande oplossingen in kaart gebracht. Ik heb allerlei praktische oplossingen voorgesteld om de actie voort te zetten, waardoor de cel tegen woningleegstand eigenaars kan begeleiden die hun goed op de markt willen brengen.

Wij zullen de informatie die werd samengebracht in het kader van de studie ruimer verspreiden via de website en infofiches voor de belangrijkste betrokkenen. Dat zou de zaken vooruit moeten helpen.

de la typologie des bâtiments. L'administration ne connaît pas, parmi les cas sélectionnés, la part de logements situés au-dessus des commerces.

Il faut savoir que les indices d'inoccupation proviennent par exemple de la consommation d'eau, d'une plainte, d'une vue de l'extérieur du bâtiment, et donc pas nécessairement d'une visite du bien. À mon avis, il ne faut pas systématiser les visites, au risque de devoir recruter des dizaines d'agents pour ce faire, pour un résultat pourtant quasiment identique.

Lorsque l'enquête révèle la présence de logements inoccupés situés au-dessus d'un commerce, desservis par un accès séparé et qui peuvent donc facilement être remis sur le marché, le propriétaire présumé en infraction est mis en demeure de mettre fin à l'inoccupation dans les trois mois, comme pour n'importe quel autre bâtiment résidentiel. Par contre, en cas d'absence d'accès apparent, la pratique de l'administration est d'inviter le propriétaire à justifier son incapacité à réaliser un accès dans les trois mois, et une visite du bien est sollicitée afin de constater l'absence d'accès.

En ce qui concerne le bilan général de la cellule, sur 497 mises en demeure adressées, 150 amendes ont été infligées. On estime que 250 biens ont été remis sur le marché, outre les 150 biens pour lesquels une amende a été infligée, pour lesquels l'on peut légitimement s'attendre à une action positive du propriétaire.

Les abandons d'amende représentent environ 40% des cas et font suite à des motifs divers, tels que :

- la vente effective du bien. Dans ce cas, la cellule a été chargée de vérifier que la vente est bien suivie d'une occupation effective ;
- la location effective du bien (23% des cas) ;
- une affectation différente de celle du logement (11% des cas) ;
- le fait que le logement s'est finalement avéré occupé (32%).

Enfin, dans le cahier des charges de l'étude action évoquée, il était effectivement question de deux projets pilotes, comprenant un travail proactif de

sensibilisation sur le terrain. Ceux-ci devaient d'abord être menés en vue d'essayer de dégager des solutions.

Comme j'ai pu l'exposer il y a quelques semaines à l'occasion d'une interpellation de M. Mampaka Mankamba sur ce même sujet, les travaux effectués ont amené à opter pour la recherche immédiate d'un outil plus pérenne, qui sera à disposition de la cellule inoccupée, mais aussi des acteurs de terrain. Un projet pilote n'est évidemment jamais inutile, mais peut représenter des mois de concertation, de travaux, de rénovations, qui risquent de retarder une action plus large.

L'étude a mis en lumière le potentiel, les difficultés et les solutions existantes. Sur cette base, j'ai suggéré de poursuivre notre action par la mise en œuvre d'un ensemble de solutions pratiques. Dans les années à venir, celles-ci permettront à la cellule de lutte contre les logements inoccupés d'accompagner les propriétaires qui ont la volonté de valoriser leur bien.

Six outils incitatifs ont en particulier été développés, afin d'aider les propriétaires à lever les freins à la réhabilitation des étages vides. Ces outils - à envisager de façon coordonnée - ont l'avantage de fournir des éléments concrets et incitatifs, en couvrant les réponses aux différentes problématiques.

La matière réunie dans le cadre de cette mission gagnera en efficacité si elle bénéficie d'une diffusion à large échelle, au moyen principalement de la matérialisation du contenu du rapport dans un recueil de fiches à destination des acteurs et propriétaires, de la mise en ligne de l'information sur le site portail logement, ainsi que de l'organisation d'un séminaire pour partager cette étude avec les principaux acteurs. Ceci devrait être fait dans les trois mois.

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf (in het Frans).- *In het licht van de aanslepende huisvestingscrisis moet de regering blijven streven naar een structurele verbetering.*

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

M. Mohamed Daïf.- Il existe un potentiel important de logements, beaucoup de difficultés et des projets pilotes. Étant donné la crise du logement actuelle, il est souhaitable qu'en collaboration avec les propriétaires ou la cellule, le gouvernement poursuive son action afin

- *Het incident is gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW
MICHÈLE CARTHÉ**

**TOT DE HEER CHRISTOS
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDE-
LIJK GEWEST, BELAST MET HUIS-
VESTING EN BRANDBESTRIJDING EN
DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de selectie van de kandidaat-
kopers bij het Woningfonds".**

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (*in het Frans*).- *In oktober 2013 interpelleerde mevrouw Debaets u over de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecair krediet bij het Woningfonds. Velen wensten toen meer informatie over bepaalde aspecten.*

De gemiddelde leeftijd van de kandidaten ligt hoger dan 35 jaar en het Fonds nam tot op zekere hoogte de benadering van de banken over, door de kandidaten te selecteren op basis van een risico- en solvabiliteitsrisico.

Het leek u toen te verbazen dat het Fonds dat kon. U zou daar inlichtingen over inwinnen. Hebt u dat gedaan?

Tijdens die commissie had u het ook over uw vraag aan het Woningfonds om verschillende mogelijkheden te bestuderen, zoals een aanvullende lening voor de door de bank vereiste quotiteit, afnemende annuïteiten of een gedifferentieerd mechanisme voor de terugbetaling van leningen.

U beweerde toen weldra een vergadering te zullen beleggen om de bedenkingen en conclusies van het Fonds te bespreken. Heeft die vergadering inmiddels plaatsgevonden? Welke besluiten en voorstellen zijn daaruit voortgekomen?

d'améliorer la situation.

- *L'incident est clos.*

**INTERPELLATION DE MME MICHÈLE
CARTHÉ**

**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 sélection des candidats
acquéreurs au Fonds du logement".**

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

Mme Michèle Carthé.- En octobre dernier, ma collègue, Mme Debaets, vous interpellait sur les conditions d'obtention d'un crédit hypothécaire au Fonds du logement. À cette occasion, nous étions plusieurs à nous joindre à elle pour avoir plus de précisions sur certains aspects.

Nous évoquions alors le fait que la moyenne d'âge des candidats était supérieure à 35 ans et que le Fonds se comportait en quelque sorte comme une banque, en sélectionnant les candidats acquéreurs sur la base d'une évaluation des risques et de la solvabilité des uns par rapport aux autres, etc.

Sur ce point, vous sembleriez étonné d'apprendre que le Fonds pouvait opérer une telle sélection comparable à celle des banques, en évaluant les risques et en demandant parfois des garants ou un apport financier. Vous nous avez dit alors que vous alliez vous renseigner et revenir avec des réponses, d'où mon interpellation aujourd'hui. Vous êtes-vous effectivement renseigné auprès du Fonds pour savoir si de telles pratiques sont la réalité ?

Lors de cette commission, il y a quelques mois, vous évoquiez également votre demande au Fonds du logement d'étudier différentes pistes, par exemple la possibilité d'un prêt complémentaire destiné à couvrir la quotité exigée par les banques,

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Ozdemir heeft het woord.

Mevrouw Mahinur Ozdemir (in het Frans).- *De burger uitzicht geven op de verwerving van een eigendom is altijd een prioriteit geweest voor het cdH, in het bijzonder in het Brussels Gewest, waar het percentage eigenaars laag ligt.*

Het Woningfonds is dan ook een van de belangrijkste gewestelijke beleidsinstrumenten ter ondersteuning van toegang tot eigendom. Een snelle blik op het jaarverslag 2012 van het Woningfonds leert ons dat 83% van wie een lening aanvraagt, in 2012 beantwoordde aan de voorwaarden voor een sociale woning, dat 30% van de aanvragers werkloos is en dat de gemiddelde duurtijd van een lening hoger ligt dan 26 jaar.

Het hoeft ons niet te verbazen dat het Woningfonds in dergelijke omstandigheden optreedt als privébank, aangezien het precies dat publiek is dat door privébanken steeds vaker een hypothecaire lening wordt geweigerd.

Ik ben er niet tegen dat een kredietinstelling een financiële waarborg eist, maar die kan uiteraard niet hetzelfde zijn voor mensen met een verschillend financieel profiel.

Het cdH pleit ervoor dat de inkomsten van het fonds opnieuw worden verhoogd zodat gezinnen met hogere inkomsten een gunstige hypothecaire lening kunnen krijgen. Dat ligt in het verlengde van de Booster-lening, zonder leeftijdsvoorwaarde echter. Op die manier kan Brussel zijn midden-

des annuités programmées et décroissantes ou encore, un mécanisme différencié de remboursement des prêts selon la nature du bien, afin de distinguer le logement et le foncier dans l'économie du remboursement du prêt.

Vous disiez alors que vous organiseriez très prochainement une réunion afin d'entendre les réflexions et conclusions du Fonds. Cette réunion a-t-elle eu lieu ? Si oui, quelles en sont les conclusions ou les propositions ?

Discussion

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

Mme Mahinur Ozdemir.- L'accès à la propriété a toujours fait partie des priorités du cdH et ce, d'autant plus, en Région bruxelloise où la proportion des propriétaires est faible. La propriété constitue un des meilleurs remparts contre la pauvreté et la crise financière a pu nous fournir diverses illustrations de ce fait.

Le Fonds du logement constitue donc un des principaux outils régionaux permettant de soutenir l'accès à la propriété. Après un rapide coup d'œil sur le rapport annuel 2012 du Fonds du logement, j'appuie l'interpellation de ma collègue tout en rappelant certaines données :

- 83% des demandeurs de prêts rempliraient les conditions du logement social en 2012 ;

- 30% de ces demandeurs seraient sans emploi ;

- la durée moyenne d'un prêt serait de plus de 26 ans ;

On ne peut s'étonner que dans de pareilles conditions, le Fonds du logement agisse comme une banque privée puisque c'est justement ce type de public qui fait l'objet de plus de refus d'emprunts hypothécaires parmi les institutions bancaires privées. Or, la durée moyenne des prêts est censée diminuer le montant de la mensualité et donc le risque financier et, par conséquent, la nécessité d'apporter des fonds propres ou des garants de la part du demandeur.

klasse behouden, die door de hausse op de vastgoedmarkt deze stad dreigt te verlaten.

Wordt er overwogen om de praktijken inzake het verkrijgen van bankgaranties door het Fonds te formaliseren? Gaat dat dan gepaard met een stijging van de inkomensplafonds?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *U beweert dat het Woningfonds een selectie van kandidaten doorvoert, maar ik heb daar geen bewijzen voor.*

U zegt zelf dat 80% van de kandidaten voor een lening bij het Woningfonds beantwoordt aan de voorwaarden voor een sociale woning. Het Woningfonds richt zich dus met andere woorden op de laagste inkomens in plaats van een selectie door te voeren.

Het Woningfonds beantwoordt aan de toepasselijke gewestelijke en federale regelgeving.

In het prospectus van het Woningfonds staan alle voorwaarden voor de toekenning van een hypotheecaire lening.

U beweert dat het Woningfonds zich als een privébank gedraagt door een selectie van kandidaten uit te voeren en de risico's en hun solvabiliteit te evalueren.

Je ne suis pas contre la sécurité financière qu'exigerait une institution de crédit, publique ou privée, mais il va cependant de soi que pareilles garanties financières ne peuvent être exigées identiquement pour des personnes au profil financier différent. À ce stade, le public du Fonds semble trop précarisé pour se voir appliquer de trop strictes mesures.

Le cdH plaide pour un nouveau rehaussement des revenus du fonds permettant un accès à des emprunts hypothécaires favorables pour des ménages ayant des revenus supérieurs. Cela irait dans le même sens que le prêt "booster" sans être lié à une condition d'âge cette fois. Cela permettrait de garder à Bruxelles une classe moyenne tentée par l'exil causé par le boom immobilier et cela soulagerait les finances régionales.

Une formalisation des pratiques en matière de garanties bancaires exigibles par le Fonds a-t-elle été envisagée ? Si tel est le cas, est-elle liée à une hausse de plafonds de revenus ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- On part d'un postulat pour faire une interpellation, mais je ne dispose pas des éléments qui appuient ce postulat. Toute une argumentation se développe où l'on doit se défendre de dire que l'on opère une sélection, mais je n'ai toujours pas entendu, dans les deux interpellations, quel était l'élément qui établit l'éventualité d'une sélection par le Fonds du logement.

Or, dans les éléments de réponse que vous apportez vous-mêmes, il y a celui des 80% du public qui se trouve dans les conditions du logement social. C'est exactement l'inverse d'une sélection puisqu'il s'agit des revenus parmi les plus bas.

Je rappelle que les opérateurs du crédit hypothécaire du Fonds du logement sont soumis à un cadre légal : d'une part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008, tel que modifié par l'arrêté du 14 juillet 2011, d'autre part, comme toute institution de crédit, la loi du 4 août 1992 relative

Ik verzeker u dat het Woningfonds geen selectie doorvoert van kandidaten voor een lening of kandidaat-kopers van een woning van het fonds. Het enige selectiecriteria is de maximumgrens voor hun inkomen.

De term "selectie" is volgens mij ongepast, omdat u daarmee de indruk geeft dat het Woningfonds altijd bij voorkeur de meest solvabele kandidaat kiest. Het Woningfonds is net bedoeld om gezinnen met een laag inkomen de mogelijkheid te geven een gezinswoning te kopen. Uit de cijfers blijkt dat aan die doelstelling wordt voldaan.

Tussen 2009 tot 2012 beantwoordden respectievelijk 86,8%, 87,32%, 86,82% en 82,96% van de leners aan de voorwaarden om sociale huisvesting te bekomen.

Het Woningfonds moet echter ook het bedrag van de lening bepalen, rekening houdende met de financiële mogelijkheden van de lener. Dat geldt des te meer omdat het Woningfonds te maken krijgt met gezinnen met een beperkt inkomen.

Krachtens het regeringsbesluit gelden er met betrekking tot het bedrag van de lening twee essentiële voorwaarden. Ten eerste moet de lener zoveel mogelijk eigen middelen inbrengen voor het verwerven van de gezinswoning en ten tweede mag het bedrag van de lening niet hoger zijn dan de koopprijs, vermeerderd met de kosten van eventuele verbouwingswerken. Volgens mij passen privébanken andere regels toe.

De kandidaat moet dus het verschil tussen het bedrag van de lening en het totale bedrag van de aankoop zelf bekostigen. Een van de belangrijkste problemen van kandidaat-leners bij het Woningfonds bestaat er nu net in om voldoende eigen middelen in te brengen.

Om dat probleem op te lossen, bepaalt het regeringsbesluit dat het Woningfonds kan afwijken van de voornoemde regel en in bepaalde gevallen kan beslissen om het bedrag van de lening te laten oplopen tot 120% van de waarde van de woning.

Die beslissing houdt verband met de inkomsten van de kandidaat-lener, andere schulden, opleiding en beroepservaring enzovoort.

Op grond van dergelijke gegevens kan het

au crédit hypothécaire.

Le prospectus édité par le Fonds, disponible sur simple demande ou par internet, expose clairement et exhaustivement l'ensemble des conditions d'accès et modalités d'octroi de ces crédits. Cette information porte entre autres sur :

1. l'objet des crédits ;

2. les conditions d'octroi (obligation de résidence, revenus maximum du ménage et valeurs maximales admissibles - je souligne cet aspect -, conditions relatives au patrimoine, devoir d'information du candidat, qualités du logement objet du crédit) ;

3. le montant du crédit (apport financier éventuel du candidat, quotité prêtée et montant maximum du crédit) ;

4. le mode de fixation du taux d'intérêt, de la durée de remboursement ;

5. les garanties telles que l'assurance décès et l'assurance incendie.

Vous indiquez que "le Fonds se comporte comme une banque en sélectionnant les candidats acquéreurs en évaluant les risques et la solvabilité des uns par rapport aux autres".

Je tiens à réaffirmer que le Fonds n'opère pas de sélection, ni parmi ses candidats emprunteurs, lesquels demandent pour la plupart le crédit aux fins d'acquérir un logement sur le marché privé, ni parmi ses candidats acquéreurs, lesquels souhaitent acquérir un logement produit par le Fonds ainsi qu'obtenir de ce dernier le crédit finançant un tel achat. Le seul critère de sélection porte sur des plafonds de revenus.

Le terme de "sélection" me paraît inapproprié, car il semble induire un choix du candidat emprunteur ou acquéreur le plus fiable, le plus solvable, voire le plus rentable. La politique menée par le Fonds, rappelons-le, est caractérisée dans les faits par un attachement réel à permettre à tous les ménages ciblés de réussir leur projet d'acquisition du logement familial. Les éléments statistiques concernant entre autres le profil socio-économique des ménages emprunteurs le prouvent.

Woningfonds de kandidaat vragen om meer eigen middelen in te brengen. Dat is niet strijdig met de verplichtingen van het fonds.

U zegt dat het Woningfonds soms garanties eist. In de praktijk eist het Woningfonds echter zelden een waarborg. In het boekjaar 2013 werden 1.100 leningen toegekend en in slechts twaalf gevallen moest de kandidaat een waarborg storten. Dat een kandidaat een waarborg moet verstrekken, wijst er volgens het Woningfonds namelijk op dat de leninglast te hoog is.

Het gebeurt soms dat verwanten van de kandidaat-lener voor een aanzienlijk deel van het geld zorgen. In dat geval moeten zij ook aanwezig zijn bij het verlijden van de kredietakte.

Als het Woningfonds een lening weigert of bepaalde voorwaarden oplegt, ontvangt de kandidaat-lener steevast een gemotiveerd schrijven. Als bepaalde kandidaten vinden dat ze zijn benadeeld door het Woningfonds, moeten ze een klacht indienen. Ik zal het Woningfonds verzoeken om zijn beweegredenen toe te lichten.

De voorwaarden van het Woningfonds verschillen wel degelijk zeer sterk van die van privébanken.

Afgezien van de koopprijs van de woning moeten er ook nog registratierechten en andere belastingen worden betaald. Daarom kan het bedrag van een lening van het Woningfonds soms hoger zijn dan de koopprijs.

U had het over de gemiddelde leeftijd van de leners. In 2013 waren 547 van de 1.103 leners jonger dan 35 jaar.

Sinds ik maatregelen heb ingevoerd om het Woningfonds interessanter te maken voor jonge gezinnen, steeg het aandeel van jonge gezinnen onder de leners van 41% in 2011 naar 49% in 2013. Dat wil echter niet zeggen dat wie ouder is dan 35 jaar niet in aanmerking komt voor een lening. Ook in dit opzicht vindt er dus geen selectie plaats.

U had het ook over bijkomende hypothecaire leningen aan jonge gezinnen, als aanvulling bij een lening die ze van een privébank krijgen. Die mogelijkheid bestond sinds januari 2002, maar werd afgeschaft in september 2011, toen de

De 2009 à 2013, le Fonds a octroyé, selon les données en ma possession, près de 5.000 prêts. Si on étudie ses rapports annuels, on constatera un chiffre parmi d'autres qui est évocateur. En effet, depuis des années, plus de 80% de ses emprunteurs relèvent des conditions d'accès au logement social. Cela ne peut donc pas résulter d'une politique de sélection, comme vous l'indiquez.

De 2009 à 2012, le taux d'emprunteurs qui relèvent des conditions d'accès au logement social a été successivement de 86,8%, 87,32%, 86,82% et 82,96%.

Cela étant, le Fonds est aussi tenu de fixer le montant du crédit en tenant compte des possibilités financières du demandeur. Cette obligation s'impose à tout créancier, et d'autant plus à l'égard du Fonds, puisqu'il s'adresse à des ménages ayant des ressources faibles, comme un salaire modeste, voire des ressources très limitées, telles des allocations de remplacement.

En ce qui concerne le montant du crédit, l'arrêté du gouvernement établit deux règles essentielles : le demandeur doit consacrer le plus possible de moyens propres à l'opération immobilière qui fait l'objet du crédit, et le montant du crédit ne peut dépasser le prix d'acquisition et le coût des travaux de rénovation lorsqu'il y en a. Ce montant peut être majoré jusqu'à concurrence des frais et honoraires inhérents à l'opération, sans pour autant excéder la valeur vénale du bien, le cas échéant après travaux. Je ne pense pas que ce soient exactement les mêmes conditions qui sont imposées par les banques dans le privé.

Selon cette règle, le candidat doit donc, par son apport personnel, couvrir la différence entre le coût total de l'opération et la valeur vénale du bien. Or, on sait que l'une des difficultés majeures pour les ménages concernés est de constituer cet apport personnel, car celui-ci ne peut relever d'un endettement complémentaire du candidat, mais bien de son épargne, d'une aide familiale, ou autre.

Pour réduire cette difficulté, l'arrêté du gouvernement prévoit que le Fonds, en accord avec les commissaires du gouvernement, peut déroger à cette règle, s'il estime cette dérogation justifiée sur la base de présomptions favorables, et accepter que le montant du crédit excède même de

boosterleningen werden ingevoerd. Sindsdien komen jonge gezinnen in aanmerking voor een lening bij het Woningfonds op voorwaarde dat hun inkomen onder een zeker plafond ligt.

Het spreekt voor zich dat gezinnen die aan die voorwaarde beantwoorden, er de voorkeur aan geven om het volledige bedrag bij het Waarborgfonds te lenen in plaats van een lening bij een privébank aan te vullen met een lening van het Woningfonds.

Als we de mogelijkheid van een aanvullende lening opnieuw willen invoeren, moeten we twee zaken overwegen. Moeten we die mogelijkheid aanbieden aan gezinnen van wie het belastbaar inkomen te hoog is om in aanmerking te komen voor de gewone leningen van het Woningfonds? Als we dat zouden doen, moeten we er rekening mee houden dat privébanken die hypothecaire leningen verstrekken, doorgaans rekening houden met andere kredieten van de lener.

In geval van overlijden van de schuldenaar, wat tot de gedwongen verkoop van de woning kan leiden, wordt het risico dat het Woningfonds het uitgeleende bedrag niet kan terugvorderen mogelijk erg groot. Het toekennen van een lening in tweede rang voor de aankoop van een woning brengt sowieso al een risico met zich mee.

U had het over geprogrammeerde en afnemende annuïteiten. Welnu, de leningen van het Woningfonds worden afgelost met maandelijkse in plaats van jaarlijkse afbetalingen. De gegevens over de maandelijkse aflossingen van kapitaal en intresten staan in een tabel.

In het geval van maandelijkse afbetalingen die geleidelijk aan stijgen, blijft de terugbetaling evenredig met het inkomen van de ontlener, tenminste als we ervan uitgaan dat dit ook toeneemt met de jaren. Dit maakt het mogelijk om de financiële druk op het gezinsinkomen te beperken.

Zo'n systeem moet echter verenigbaar zijn met het eigen financieringssysteem van het Woningfonds, dat ook verplichtingen heeft ten aanzien van zijn schuldeisers.

De invoering van de mogelijkheid om stijgende maandelijkse afbetalingen in te voeren is enkel

20 % maximum la valeur vénale du bien.

Ces présomptions portent essentiellement sur les aspects suivants du dossier personnel du candidat : le niveau, la stabilité, la nature des ressources ; le niveau, la nature, les délais de charges assumées, telles les loyers payés ou les mensualités d'endettement ; la formation et les antécédents professionnels ; la typologie du ménage et les charges qui en découlent, le niveau de l'apport financier en rapport avec le coût de l'opération, le rapport entre la charge de remboursement du crédit et les ressources du ménage ; tous éléments concourant et permettant d'établir que l'opération est équilibrée et raisonnable, cela tant pour le candidat que pour le Fonds.

Le Fonds peut, en conséquence de ces dispositions, demander au candidat d'ajuster son apport personnel et, à défaut, refuser d'octroyer le crédit. On peut considérer cette attitude comme respectueuse des obligations du Fonds.

Vous évoquez le fait que le Fonds demande parfois des garants. Dans les faits, le Fonds exige rarement la constitution de caution. Durant l'exercice 2013, sur 1.100 crédits octroyés, seules douze comparutions (soit 1%) à ce titre ont été exigées. Le Fonds considère en effet, et à juste titre, que devoir requérir une caution est l'expression du fait que la charge du crédit n'est pas raisonnable et que l'opération n'est pas équilibrée.

Dans l'un ou l'autre cas, des parents proches soutiennent leur enfant financièrement très fortement, au point que le revenu de ce dernier est substantiellement formé de cette aide, de sorte que leur comparution à l'acte de crédit est une condition sine qua non.

Vous dites avoir eu écho de pratiques du Fonds telles que vous semblez les dénoncer. Je tiens à souligner que tout refus d'octroi du crédit ou octroi conditionnel du crédit est dûment motivé par écrit au candidat emprunteur. Je suggère que ceux dont vous vous faites l'écho s'adressent au Fonds s'ils considèrent avoir été lésés d'une manière ou d'une autre, et je demanderai au Fonds de confirmer ses motifs.

Sur cet aspect, le Fonds ne peut vraiment pas être comparé au privé, dans la mesure où ce qui est réellement octroyé est largement supérieur aux

haalbaar als het Woningfonds die maatregel kan financieren.

Momenteel is het Woningfonds bezig met een project van 54 woningen die op deze manier kunnen worden afbetaald. Daaruit blijkt duidelijk dat het Woningfonds het belangrijk vindt dat zoveel mogelijk mensen een eigen woning kan verwerven en dat het daarvoor vernieuwende maatregelen neemt.

Naar aanleiding van dit proefproject bestudeert het Woningfonds nog een nieuwe mogelijkheid, namelijk de terugbetaling van de lening gemakkelijker maken door een onderscheid te maken tussen de woning en de grond. Dit onderscheid sluit ook aan bij de community land trusts (CLT). Het is de bedoeling dat de overheid eigenaar blijft van de grond en er de controle over behoudt.

Het eigendom van de grond en dat van de woning kan van elkaar worden gescheiden met een erfpachtovereenkomst of een recht van opstal. Het Woningfonds kan een belangrijke rol spelen op dit gebied.

Inzake het voornoemde proefproject met 54 woningen maakt het Woningfonds gebruik van een recht van opstal. Het Woningfonds werkt daarvoor nauw samen met een Brussels community land trust.

Er moet rekening worden gehouden met de financiële mogelijkheden van de kandidaten, de complexiteit van de methode en met juridische en fiscale hinderpalen. De methode is zeker geen mirakeloplossing voor de hoge huizenprijzen. We wachten de resultaten van dit project af.

Ik zal de kwestie bespreken met het Woningfonds en een gedetailleerde balans maken van de afgelopen regeerperiode.

Ik hoop dat dit beleid door de volgende regering zal worden voortgezet. Het kost tijd om een nieuw systeem te testen. We zullen rekening moeten houden met alle fiscale, stedenbouwkundige en juridische gevolgen voordat we het proefproject eventueel kunnen uitbreiden.

conditions du privé. Il serait intéressant de rappeler les conditions qui sont faites par le privé. Le montant se situe fort en-deçà du montant d'acquisition du bien.

Or, il n'est pas tenu compte de toutes les charges, notamment des droits d'enregistrement et des autres taxes qui doivent être payées. Dans le cas du Fonds, le montant se situe en-deçà de la valeur vénale du bien. En outre, une exonération peut être envisageable. Ce montant pourrait dans ce cadre être de 20% supérieur à la valeur vénale du bien. La comparaison avec le privé n'est donc pas correcte.

Concernant la moyenne d'âge des candidats emprunteurs, au cours de la dernière année de plein exercice, en 2013, 547 emprunteurs sur 1.103 avaient moins de 35 ans.

Depuis que j'ai fait adopter des mesures réglementaires tendant à renforcer l'offre du Fonds auprès des jeunes ménages - personnes âgées de moins de 35 ans - le taux de ces jeunes ménages parmi l'ensemble des nouveaux emprunteurs est passé respectivement de 41% en 2011 à 49% en 2013. L'action auprès de ce public s'est donc renforcée. Ce n'est pas pour autant que l'on est vieux à 40 ans ou 45 ans, âge où il est permis d'engager un projet d'acquisition. Le Fonds apporte une réponse adéquate à ces ménages comme aux premiers. Sur ce plan-là non plus, le Fonds n'opère pas de sélection.

En ce qui concerne la seconde partie de votre question, plusieurs pistes sont envisagées et notamment : celle de "l'octroi de crédits hypothécaires complémentaires destinés à couvrir la quotité non prêtée par les banques". Le dispositif des prêts complémentaires aux jeunes ménages en vigueur depuis janvier 2002 a été abrogé en septembre 2011 lors de l'adoption du prêt "booster". Depuis lors, les ménages jeunes peuvent obtenir le crédit du Fonds alors qu'ils disposent de revenus imposables annuels de 50.000 euros, majorés de 5.000 euros par personne à charge. Il s'agit de revenus soumis à l'indexation, contre une limite de 33.000 euros avant septembre 2011.

Il va de soi que les ménages entrant dans cette catégorie de revenus imposables opéreraient pour le crédit global du Fonds plutôt que pour un crédit du

Fonds octroyé en complément d'un crédit bancaire, à moins que les conditions de crédit global du Fonds soient moins intéressantes que celles du crédit d'une banque privée, ce qui me semble très peu probable. C'est pour cette raison que le dispositif de crédit complémentaire en second rang d'hypothèque a été abrogé à l'époque, faute de succès.

Deux questions sont à examiner plus particulièrement si on voulait réinstaurer à nouveau un tel dispositif. Devrait-il s'opérer au profit de ménages disposant de revenus imposables supérieurs à ceux en vigueur actuellement au Fonds auquel cas, la compatibilité avec le Code du logement devra être confortée ? Si on l'instaurait, on ne pourrait perdre de vue que la plupart des crédits hypothécaires octroyés par le secteur privé le sont sous forme d'ouverture de crédit assorti d'une hypothèque 3 "pour toute somme", couvrant entre autres, les crédits à la consommation et les reprises d'encours accordés par le même créancier.

En cas de défaillance du débiteur, laquelle peut mener à la vente forcée du logement, le risque de ne pas recouvrer sa créance pourrait être d'autant plus important pour le Fonds que l'octroi d'un prêt en second rang dans le cadre de l'acquisition du logement constitue en soi un risque certain.

Concernant la seconde piste, celle des "annuités programmées et décroissantes", précisons que les crédits sont remboursables par mensualités et non par annuités. Le remboursement est programmé dans le sens que l'amortissement du capital et le paiement des intérêts s'effectue selon un tableau d'amortissement exposant l'évolution de ces données mois après mois sur la durée du crédit.

La mesure consistant à programmer le remboursement du crédit par des mensualités progressives vise à ce que la charge soit plus en adéquation avec le niveau des ressources de l'emprunteur, en postulant que ces dernières croîtront dans la même proportion que les mensualités. Il s'agit d'une mesure simple, qui peut réduire l'impact de la charge du logement sur le budget des ménages.

Il faut toutefois qu'un tel système de remboursement des crédits soit compatible avec le système de financement propre du Fonds. Autrement dit, il s'agit que le Fonds puisse faire

face à ses obligations de débiteur à l'égard de ses créanciers. La question à résoudre est, de ce point de vue, vitale pour le Fonds.

L'adoption d'une mesure de remboursement par mensualités progressives ne pourra se faire de manière significative que si le Fonds obtient des conditions de financement de tels crédits qui soient compatibles.

Le Fonds lance une opération consistant à établir des droits de superficie sur un ensemble de 54 logements qu'il vient de faire construire, la cession des logements s'effectuant au moyen de son crédit remboursable par mensualités progressives. Cela montre bien que le Fonds est sensible à la question de l'accessibilité du logement et qu'il innove en la matière, même s'il met trop de temps avant d'attribuer ces logements.

La troisième piste envisagée dans le fil de cette opération pilote du Fonds est "un mécanisme différencié de remboursement des prêts selon la nature du bien, afin de distinguer le logement et le foncier dans l'économie du remboursement du prêt".

Opérer une distinction entre logement et foncier en vue de renforcer l'accessibilité au logement constitue l'une des deux finalités poursuivies dans le cadre de l'action publique que nous avons initiée au travers du dispositif de community land trust (CLT). L'autre finalité est de conserver le foncier dans le giron public afin d'en pérenniser la maîtrise.

Un tel mécanisme s'opère par le démembrement de la propriété, principalement au travers de l'emphytéose ou du droit de superficie. Parmi les opérateurs immobiliers publics concernés, le Fonds peut jouer un rôle important quant à sa mise en œuvre.

Le Fonds vient de lancer une opération pilote de constitution de droits de superficie portant sur 54 appartements neufs destinés à des ménages qui sont candidats locataires auprès du Fonds. En outre, le Fonds collabore étroitement avec le CLT de Bruxelles dans la concrétisation de deux opérations.

D'un point de vue général, il faut tenir compte de la capacité d'emprunt des ménages ciblés, de la

complexité de la méthode ainsi que des obstacles juridiques et fiscaux, tout en gardant à l'esprit que cette méthode ne peut constituer qu'une solution très partielle à la problématique principale des prix élevés du foncier et des logements. Si ces expérimentations se révèlent positives, les formules seront développées et la question de leur juste financement devra être tranchée.

Une rencontre avec le Fonds est prévue prochainement sur ce sujet et sur d'autres afin de faire le bilan de la législature de manière détaillée et d'examiner les conditions à mettre en place pour conforter son niveau d'action.

La prochaine législature verra la Région disposer de compétences nouvelles en matière de logement. S'agissant notamment des politiques régionales de soutien à l'accès à la propriété, il importera de consolider les outils dont la Région dispose. Il est donc essentiel de poursuivre la réflexion à cet égard avec les opérateurs de ces politiques.

L'expérimentation d'un nouveau modèle demande du temps. En effet, il faut envisager l'ensemble des impacts fiscaux, urbanistiques et légaux avant de pouvoir transposer l'expérience pilote en dispositif concret. Ces différentes réflexions devront être poursuivies à l'avenir, pour augmenter le nombre de réponses et de dispositifs en faveur des candidats acquéreurs qui se trouvent en difficulté face au système bancaire privé.

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (in het Frans).- *Ik ben het met u eens dat een kandidaat-lener van 40 of 45 jaar nog niet oud is. Ik heb nooit beweerd dat de voorwaarden van het Woningfonds dezelfde zijn als die van privébanken. Enkele maanden geleden zei u dat er vergaderingen met het Woningfonds waren gepland. We hoopten toen op meer informatie, en die hebt u vandaag gegeven.*

Kunt u de termijnen van het proefproject met de community land trust toelichten? Is er een evaluatie gepland? Ik begrijp dat zo'n project tijd vraagt, maar wanneer ging het initiatief van start?

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

Mme Michèle Carthé.- Je vous remercie pour ces détails et précisions. Une chose est certaine : 40 ou 45 ans ne signifie pas nécessairement que l'on est vieux. Plus sérieusement, nous n'avons pas avancé que les conditions étaient exactement les mêmes que celles des banques. Il y a quelques mois, vous aviez expliqué que des réunions étaient prévues avec le Fonds du logement. Nous espérons obtenir des précisions que vous avez apportées aujourd'hui.

En ce qui concerne l'expérimentation du community land trust (CLT) et les liens possibles avec les candidats à un prêt du Fonds du Logement, il serait intéressant d'en connaître les délais. Une évaluation sera-t-elle tirée prochainement ? Nous sommes d'accord que cela prend du temps, depuis quand cette réflexion est-

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Met de community land trusts zitten we niet meer in een testfase. Er lopen al meerdere huisvestingsprojecten en dankzij de alliantie Wonen worden er nog 120 woningen gefinancierd.*

Het Woningfonds wil geleidelijk aan gebruik maken van de ervaring van de community land trusts om met dezelfde methodes huisvesting te ontwikkelen.

Het is de bedoeling dat we de aankooprijzen kunnen drukken. Ook willen we jonge gezinnen helpen die een soort van waarborg nodig hebben om te lenen bij een privébank.

Ik ben ook aan het bekijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat de overheid een deel van de meerwaarde kan recupereren als een kandidaat zijn woning na een paar jaar weer verkoopt. Dat geld moet opnieuw kunnen worden gebruikt om anderen te steunen voor de aankoop van een gezinswoning.

- Het incident is gesloten.

(De heer Alain Hutchinson, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS

elle menée ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Concernant le CLT, nous sommes au-delà de l'expérimentation. Plusieurs projets sont maintenant en cours et l'alliance habitat a prévu de financer 120 logements qui seront produits dans cette catégorie.

Le Fonds du logement va progressivement essayer de tirer profit de l'expérience des CLT pour s'associer aussi à cette logique dans le cadre de sa propre production. Je considère que la réflexion doit se poursuivre, mais nous avons envisagé plusieurs pistes.

Le but est de voir comment l'on peut diminuer d'une part le coût de l'acquisition pour les candidats acquéreurs et, d'autre part, comment l'on pourrait éventuellement intervenir en complément pour permettre à des jeunes ménages de pouvoir disposer d'une sorte de caution lorsqu'ils s'adressent à des banques privées. Je vous exposais les difficultés de cette démarche dans ma réponse.

Enfin, je me demande comment l'on peut se retrouver dans des mécanismes de captation des plus-values en cas de revente, afin que l'opération représente bel et bien un coup de pouce au moment de l'acquisition, coup de pouce qui puisse être renouvelé et bénéficier ainsi à d'autres personnes après quelques années ; c'est une réflexion que nous essayons de mettre en place dans le projet des 54 logements dont nous parlions précédemment.

- L'incident est clos.

(M. Alain Hutchinson, doyen d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

INTERPELLATION DE M. FOUAD AHIDAR

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION

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

betreffende "de brandveiligheid van de studentenhuisvesting".

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Enkele weken geleden verloren twee studenten het leven bij een hevige brand in Leuven. De brandweerdiensten in Vlaanderen vragen nu een betere coördinatie. Ik hoopte dat dit ook voor Brussel een waarschuwing zou zijn.

Toen mijn collega een dringende vraag stelde over het thema zei u dat we gerust mogen zijn, dat de situatie in Brussel anders is, dat er hier geen probleem is met de brandveiligheid van studentenkamers, en dat u bovendien niet bevoegd bent. Daarmee is voor u de kous af.

Toch denk ik dat er in onze stad heel wat studentenkamers niet brandveilig zijn. Ik ben dus niet gerust. Als staatssecretaris belast met Huisvesting en Brandbestrijding bent u zeker gedeeltelijk bevoegd. De Vlaamse minister van Wonen neemt alleszins wel haar verantwoordelijkheid om iedereen rond de tafel te brengen en oplossingen voor te dragen. Ik hoop van harte dat u daaraan een voorbeeld neemt.

Om gelijkaardige drama's te voorkomen, moeten we een duidelijk zicht hebben op het aantal en de aard van de Brusselse studentenkamers, moeten we de reglementen op elkaar afstemmen, voldoende controleren en de studenten bewustmaken van brandveilig gedrag.

Hoeveel studenten verblijven er in Brussel? Waar zijn ze gehuisvest: in een instelling, privéwoningen, gedeelde appartementen enzovoort? Wat zegt de studie van Quares over de brandveiligheid van de Brusselse studentenwoningen?

Hebt u de verschillende bevoegde niveaus samengebracht om de brandveiligheid van de studentenhuisvesting in Brussel beter te garanderen?

De verhalen zijn legio over schamele studenten-

DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "la sécurité incendie dans les logements étudiants".

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

M. Fouad Ahidar (en néerlandais).- *Il y a quelques semaines, la mort de deux étudiantes dans un violent incendie à Louvain a poussé les pompiers flamands à demander une meilleure coordination de leurs services. Lors d'une question d'actualité sur le sujet, vous répondiez que la sécurité des logements pour étudiants était sous contrôle à Bruxelles et que, de surcroît, vous n'étiez pas compétent en la matière.*

Je pense néanmoins que beaucoup de logements étudiants ne répondent pas aux normes de sécurité incendie dans notre ville. Je ne suis donc pas rassuré et je pense qu'en tant que secrétaire d'État chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie, vous êtes certainement en partie compétent.

Pour éviter que de tels drames se produisent, nous devons avoir une vision claire du nombre et de la nature des logements pour étudiants à Bruxelles, nous devons harmoniser les réglementations, mener des contrôles suffisants et sensibiliser les étudiants à la sécurité incendie.

Combien d'étudiants séjournent-ils à Bruxelles ? Où sont-ils logés (institution, logements privés, etc.) ? Que dit l'étude de Quares sur la sécurité incendie des logements pour étudiants à Bruxelles ?

Avez-vous réuni les différents niveaux compétents afin de mieux garantir la sécurité incendie des logements étudiants à Bruxelles ? Quelle est votre analyse de l'état de sécurité incendie des logements pour étudiants bruxellois ?

Via une charte baptisée Bruxelles 2.0: A New Deal, les étudiants bruxellois ont appelé à une plus grande sécurité du logement pour étudiants. Quelles mesures avez-vous prises en la matière ?

kamers in kelders en oude gebouwen, over grote vertragingen die de brandweer oploopt bij het afgeven van attesten, over ongeregistreerde studentenkamers, enzovoort. Wat is uw analyse van de brandveiligheid van de studenten-huisvesting in Brussel?

De New Deal van de Brusselse studenten vroeg een veiligere studentenhuysvesting. Welke maatregelen hebt u genomen?

(Samenspraak)

(verder in het Frans)

In Antwerpen zijn er 9.000 koten die dateren van voor 2011. Daarvan werden er 3.000 gecontroleerd en slechts 1% was in orde met de veiligheidsvoorschriften. Vijf volledige gebouwen werden onbewoonbaar verklaard.

Een dergelijke controle zouden we in Brussel ook moeten doen, maar dan moeten we eerst weten waar de koten zich bevinden.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Voor uw vraag over het aantal studentenverblijven in het gewest, verwijs ik naar mijn eerdere antwoorden in de commissie.

Sinds 2012 is binnen het ministerie, op mijn initiatief, een facilitator studentenverblijven aangesteld en is rond de problematiek van het tekort aan studentenkamers een cyclus van rondetafelgesprekken gestart met de instellingen voor hoger onderwijs, Br(ik, de studentenorganisaties en de gemeenschappen.

De rondetafelgesprekken bevestigen de vaststellingen uit de New Deal 2.0: het tekort aan studentenkamers is een hinderpaal voor een gezonde groei en een goede ontwikkeling van de

(Colloques)

(poursuivant en français)

Je ne vais pas citer l'exemple d'Anvers, puisque cette ville est apparemment un mauvais élève en la matière. Il y existe 9.000 anciens kots, c'est-à-dire datant d'avant 2011, et 3.000 d'entre eux ont été contrôlés. Il s'est avéré que 1% d'entre eux seulement étaient en ordre sur le plan de la sécurité. Cinq bâtiments entiers ont été fermés après avoir été déclarés insalubres.

Il serait intéressant de procéder à cet exercice à Bruxelles. Pour cela, il faudrait cependant d'abord savoir où se trouvent les kots.

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).- *En ce qui concerne le nombre de logements pour étudiants dans la Région, je renvoie à mes réponses précédentes en commission.*

Depuis 2012, à mon initiative, un facilitateur logement étudiant a été engagé et il a commencé un cycle de tables rondes consacrées au déficit en logements étudiants avec les établissements d'enseignement supérieur, Br(ik, les associations d'étudiants, et les Communautés.

Ces tables rondes ont permis de confirmer les constats du New Deal 2.0, à savoir que le déficit de chambres d'étudiants handicape la croissance saine et le bon développement des établissements

inrichtingen voor hoger onderwijs in het Brussels Gewest.

De studentenhuisvestingsmarkt is echter geen gesloten markt, waar alleen studenten op af komen. Het aanbod van de privé-eigenaren, die met ongeveer driekwart van de studentenkamers het grootste deel in bezit hebben, is moeilijk te meten en in kaart te brengen.

Het Observatiecentrum voor de Huurprijzen schat het privéaanbod op 3% van de hele verhuurmarkt in het gewest. Het gaat evenwel om huurkamers, waarvan we niet kunnen beweren dat die alleen door studenten betrokken worden.

Zoals ik u op 7 februari al zei, bestaat dit aanbod in zeer grote mate uit vastgoed dat te huur wordt aangeboden. Daardoor vallen de kamers onder de toepassing van het Brussels besluit van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen. Dat besluit verplicht de eigenaar tot het plaatsen van rookdetectoren.

Ik zei toen ook dat het feit dat brandbestrijding een federale bevoegdheid is geen beletsel is voor de Brusselse regering om in het verlengde van haar bevoegdheden op het vlak van huisvesting normen op te leggen die haar ook in staat stellen om op te treden in de aangelegenheden die het onderwerp vormen van uw vraag. We kunnen in dit verband trouwens ook wijzen op het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

De normen van het besluit zijn zonder onderscheid van toepassing op alle verblijven, ongeacht ze voor gezinnen of studenten zijn bedoeld. Het besluit werd onlangs gewijzigd en moet in de komende weken in tweede lezing door de regering worden behandeld. In de tekst wordt de verplichting overgenomen om het besluit van 15 april 2004 inzake brandveiligheid na te leven, maar hij handelt vooral over de overige verplichtingen inzake elektriciteits- en gasinstallaties, de toegang tot en de circulatie in gebouwen, verluchting enzovoort. Deze normen maken het mogelijk een brandpreventiebeleid te voeren.

Ik wil nog even terugkomen op de besluiten van het rondetafelgesprek met de bevoegde instanties

d'enseignement supérieur en Région bruxelloise.

Le marché du logement étudiant n'est pas un marché fermé, réservé aux seuls étudiants. L'offre des propriétaires privés, qui possèdent environ 3/4 des chambres pour étudiants, est difficilement mesurable. D'après l'Observatoire des loyers, cette offre serait de 3% du parc locatif régional. Mais nous ne pouvons pas affirmer que seuls des étudiants occupent ces chambres.

Et, comme je vous le disais le 7 février, cette offre porte très majoritairement sur des biens mis en location. Ils rentrent de ce fait dans le champ d'application de l'arrêté bruxellois du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location et qui impose au propriétaire le placement de détecteurs de fumée. Le fait que la lutte contre l'incendie soit une compétence fédérale n'empêche pas la Région bruxelloise, dans le prolongement de ses compétences en matière de logement, d'imposer des normes.

Par ailleurs, l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements comporte des normes qui s'appliquent indistinctement à tous les logements. Cet arrêté a récemment fait l'objet de modifications, et doit être soumis en deuxième lecture au gouvernement. Son texte reprend l'obligation de respecter l'arrêté du 15 avril 2004 en matière d'incendie et surtout d'autres obligations relatives aux installations électriques ou de gaz, à l'accès et la circulation dans les bâtiments, à l'aération, etc. Ces normes permettent de mener une politique de prévention des incendies.

Les chiffres des universités et hautes écoles montrent qu'on passera de 75.000 à 100.000 étudiants de 2000 à 2020. La pénurie de chambres est estimée à 7.000 unités. C'est pourquoi, il est crucial d'augmenter le nombre de logements pour étudiants ces prochaines années.

La table ronde a clairement fait apparaître qu'une série de mesures étaient nécessaires. Il faudrait notamment créer une plate-forme permanente pour la promotion du logement étudiant afin de mieux coordonner les acteurs concernés.

en overheden. De cijfers van de universiteiten en de hogescholen tonen aan dat het aantal studenten flink zal toenemen. Tussen 2000 en 2020 stijgt het aantal studenten van 75.000 naar 100.0000. Het tekort aan studentenkamers wordt op 7.000 eenheden geschat. Het is dan ook van cruciaal belang om het aantal studentenwoningen in de komende jaren op te trekken.

Uit de rondetafelgesprekken is duidelijk gebleken dat er een aantal ingrijpende maatregelen moeten worden genomen. Ik geef een overzicht.

Er moet een permanent overlegplatform komen voor de bevordering van studentenhuisvesting. Het is bedoeld om de betrokken instanties beter te coördineren.

Er wordt een beheersinstrument ingevoerd en een beleid inzake sociale studentenhuisvesting ontwikkeld, dat vorm krijgt in een sociaal vastgoedagentschap voor studentenhuisvesting.

Zoals ik in januari al heb gezegd, heeft de regering eind december beslist om voornoemde maatregelen uit te voeren en er budgetten voor uit te trekken. Het werk van de gewestelijke facilitator heeft dus resultaten opgeleverd, hoewel onderwijs een gemeenschapsmaterie is en studentenhuisvesting decretaal tot de sociale beleidstaken van de bevoegde inrichtingen behoort.

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Zullen een aantal studentenwoningen worden gecontroleerd?

(verder in het Frans)

In Antwerpen werd aan de eigenaars van 88 woningen een brief gestuurd met de vraag om hun situatie in orde te brengen. Bij de controle een maand later bleek dat alle woningen in orde waren. Gas, elektriciteit, verluchting en signalisatie moeten immers altijd in orde zijn.

Misschien is het een goed idee om een proefproject te starten voor een honderdtal studentenwoningen. Het zijn immers al te vaak die woningen die niet in orde zijn op het vlak van veiligheid. De studenten zijn daar zelf niet mee bezig.

En outre, une Agence immobilière sociale du logement étudiant, qui serait un outil de gestion et de politique sociale du logement étudiant devrait être instaurée.

Comme je l'ai dit en janvier, fin décembre le gouvernement a décidé de concrétiser ces mesures et a dégagé les budgets nécessaires. Le travail du facilitateur de la Région a donc porté ses fruits, bien que l'enseignement soit une matière communautaire et que le logement étudiant relève par décret des institutions compétentes.

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

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).*- *Un certain nombre de logements étudiants seront-ils contrôlés ?*

(poursuivant en français)

Ce qui m'intéresse, c'est de savoir si, aujourd'hui, nous allons faire comme à Anvers. Là-bas, 88 logements ont reçu une lettre demandant une mise en ordre. Une vérification a eu lieu un mois plus tard et tous les logements concernés avaient été mis en ordre. Il ne s'agissait parfois que de petits détails, mais le gaz, l'électricité, l'aération ou la signalisation doivent toujours être en ordre. C'est le minimum, auquel s'ajoutent d'autres éléments.

Peut-être faudrait-il initier un projet pilote portant

Bent u van plan een honderdtal studentenkoten te controleren zodat u een beter beeld krijgt van de situatie?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Alle kleine woningen, en dus noodzakelijkerwijs ook een deel van de studentenwoningen, moesten eerder al in het bezit zijn van een gelijkvormigheidsattest, waarvoor een controle noodzakelijk was.*

De Wooninspectie was later van oordeel dat een attest niet zinvoller was dan een controle van alle woningen door dezelfde dienst.

Ik zal uw voorstel om een honderdtal woningen te controleren voorleggen aan de administratie, om na te gaan of dat haalbaar is. Aangezien studentenwoningen niet sterk verschillen van de andere woningen in dit marktsegment, is het misschien niet nodig om specifiek met dat publiek te beginnen.

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar (in het Frans).- *De overheid kan bijvoorbeeld beginnen met de Simoniswijk. Het kan interessant zijn om een controle uit te voeren en duidelijk te maken dat de situatie in het oog wordt gehouden. Op die manier kunt u als staatssecretaris de aandacht op het probleem vestigen en extra middelen vragen voor deze categorie woningen.*

sur une centaine de logements étudiants, afin non seulement de les mettre en ordre, mais aussi d'envoyer aux autres propriétaires un message indirect. Dans tout logement, il y a des règles de sécurité à respecter. Or, elles ne le sont que trop rarement dans les logements étudiants, d'autant que les étudiants eux-mêmes n'y sont pas forcément attentifs.

Avez-vous l'intention de procéder au contrôle spécifique d'une centaine de kots, afin d'avoir une idée de la situation ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Tous les petits logements, dont faisaient vraisemblablement partie les logements étudiants, étaient auparavant en devoir d'obtenir une attestation de conformité. Cela impliquait un contrôle.

Sur la base de l'expérience de l'Inspection du logement, on a certes plus tard estimé que cette attestation n'apportait pas grand-chose, comparativement à un contrôle, par le même service, de l'ensemble des logements. C'était un équilibre à trouver. Par rapport aux villes flamandes, il existe donc déjà dans le parc actuel bruxellois une différence au niveau des contrôles.

Je soumettrai à l'administration votre idée de contrôler une centaine de logements, afin de voir si cela peut être envisagé. Dans la mesure où les logements étudiants ne se distinguent pas particulièrement du reste du parc, pourquoi commencerait-on toutefois avec ce public plutôt qu'avec un autre ?

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

M. Fouad Ahidar.- Je pense qu'il faut le faire pour tout le monde, mais nous pourrions faire un test spécifique pour les étudiants, dans le quartier Simonis par exemple. La Katholieke Universiteit Brussel (KUB) y dispose de plusieurs maisons, dans lesquelles vivent des centaines d'étudiants.

Il serait sans doute intéressant d'effectuer un contrôle et d'annoncer que l'on va vérifier s'il est

- *Het incident is gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER
EMMANUEL DE BOCK**

**TOT DE HEER CHRISTOS
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDE-
LIJK GEWEST, BELAST MET HUIS-
VESTING EN BRANDBESTRIJDING EN
DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "het gebrek aan overeenkomst
tussen de BGHM en het OCMW van Ukkel
voor de bouw van sociale woningen op de
site Moensberg".**

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

De heer Emmanuel De Bock (*in het Frans*).- *De graafwerken op de Moensberg zijn gestart. Het kan ons alleen maar verheugen dat dit project eindelijk tot stand komt, tien jaar nadat het OCMW van Ukkel een terrein ter waarde van meer dan 3 miljoen euro ter beschikking had gesteld voor de verwezenlijking van het gewestelijk Huisvestingsplan.*

Dit enthousiasme moet wel wat worden getemperd, want naar verluidt zou er voor de aanvang van de werken geen overeenkomst met het OCMW zijn getekend. De oorspronkelijke documenten zijn bovendien niet meer actueel, wat de begroting kan doen ontsporen.

De Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting (UMH) zou normaal gezien het beheer van die woningen voor haar rekening nemen tijdens de erfpachtperiode van 27 jaar, maar die maatschappij werd al jaren niet meer gecontacteerd.

Waarom heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) geen overeen-

suivi d'effets. Cela donnera la tendance et vous permettra, en tant que secrétaire d'État, d'alerter et de demander des moyens supplémentaires pour cette catégorie de logements.

- *L'incident est clos.*

**INTERPELLATION DE M. EMMANUEL DE
BOCK**

**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'absence de convention entre
la SLRB et le CPAS d'Uccle pour la
construction de logements sociaux sur le site
'Moensberg'".**

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

M. Emmanuel De Bock.- Les travaux de terrassement ont commencé sur le site du Moensberg et on ne peut que se féliciter de voir ce projet aboutir, près de dix ans après que le CPAS d'Uccle ait fait part au gouvernement bruxellois de sa contribution au Plan logement, en mettant à disposition un terrain évalué à plus de 3 millions d'euros.

Toutefois, cet enthousiasme doit être tempéré quelque peu, puisqu'il semble qu'aucune convention n'ait été proposée à la signature du CPAS avant que les travaux ne débutent. Les documents de la convention proposée, il y a plusieurs années, risquent d'être totalement dépassés. Cela risque de remettre le budget en cause, dès lors que celui-ci pourrait exploser. Ce serait d'autant plus dramatique que la Société uccloise du logement (SUL) était pressentie pour reprendre la gestion de ces logements durant les 27 années du canon emphytéotique.

Or, la SUL n'a plus été contactée à ce sujet depuis plusieurs années. Pour ma part, j'estime plus que

komst en begrotingsraming aan het OCMW van Ukkel voorgelegd? Waarom heeft er geen vergadering plaatsgehad tussen het OCMW, de UMH, de BGHM en de gemeente? Welke schriftelijke verbintenissen zijn de partijen aangegaan?

In een recent interview leek uw kabinet te zeggen dat dit een normale praktijk is. In welke andere gemeenten heeft de BGHM werken op het terrein van derden gestart zonder voorafgaande overeenkomst en actualisering van de kostenraming?

Klopt het dat het OCMW van Ukkel de details van de aanbesteding niet kent en de uitvoering niet heeft opgevolgd?

Kunt u bij het verslag een geactualiseerde en gedetailleerde kostenraming voor de bouw van die 45 woningen voegen?

In andere dossiers, zoals Polders en Horzel, waren een aantal posten toegevoegd aan de voorlopige oplevering waar de operatoren niet van op de hoogte waren. Dergelijke onaangename verrassingen kunnen het financieel evenwicht van de projecten in gevaar brengen.

Klopt het dat de transitwoning van het OCMW slechts voor de helft in plaats van voor twee derde zal worden gefinancierd?

Hoe zal de erfpacht worden terugbetaald? Wie zal de woningen beheren? Hoeveel bedraagt het zakelijk recht voor de woningen? Wie zal dat betalen? Wanneer zullen de woningen klaar zijn?

curieux de voir les premières pierres posées alors qu'aucune convention engageant les parties n'a été signée. Juridiquement, il est inquiétant de laisser des pelleteuses commencer des travaux de terrassement, alors qu'aucune convention n'a été avalisée par le CPAS.

Pourquoi la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) n'a-t-elle transmis aucune convention et aucun budget préalable au CPAS d'Uccle ? Pourquoi aucune réunion rassemblant le CPAS, la SUL, la SLRB et la commune n'a-t-elle été organisée ? Pouvez-vous mentionner les derniers engagements écrits des parties concernées ?

Dans une interview récente, votre cabinet semble dire qu'entamer des travaux sans signature de convention préalable est une pratique tout à fait normale. Quelles sont les autres communes où la SLRB a entamé des travaux sur le terrain d'autrui sans signature d'engagement préalable et budgets actualisés avalisés ?

Le fait de constater que la convention n'est plus à jour est-il une manière très douce de dire que la SLRB n'a pas respecté les engagements pris en 2005 et n'est plus capable de le faire, comme l'estime le directeur du CPAS d'Uccle ? Est-il exact que le CPAS d'Uccle ne connaît pas les détails du dossier d'adjudication et n'en a pas suivi l'exécution ?

Pouvez-vous donner et joindre à votre réponse les détails écrits des différents postes représentant les coûts totaux actualisés (études, architectes, techniques spéciales, honoraires, avocats, ...) au 1^{er} janvier 2014 pour la construction de ces 45 logements ?

On constate en effet dans d'autres dossiers (Polders et Bourdon, par exemple) l'ajout d'un certain nombre de postes lors de la réception provisoire, alors que les opérateurs ne sont pas tenus au courant de ces ajouts. Ce sont autant de mauvaises surprises, qui mettent les équilibres financiers en péril.

Est-il exact que le logement de transit du CPAS ne sera financé qu'à hauteur de 50%, plutôt qu'aux deux tiers, entraînant une charge supplémentaire qu'il faudra supporter pour gérer ces logements ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Zodra wij voorstellen om sociale woningen in de mooie gemeente Ukkel te bouwen ziet u tal van problemen.*

De heer Emmanuel De Bock (in het Frans).- *Ik heb daar geen probleem mee. Integendeel, ik feliciteer u met dit project. Uw voorganger heeft lang getalmd en getracht om een megaproject te ontwikkelen. U hebt daarentegen het bijzonder bestemmingsplan gerespecteerd.*

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ukkel heeft nu 6,22% openbare woningen, het op een na laagste cijfer in het gewest. Mijn voorganger en ikzelf hebben geprobeerd deze situatie te verhelpen.*

De dossiers over het woningaanbod in Ukkel slepen aan ten gevolge van allerlei verzoeken van de gemeente of het OCMW. De bewering dat wij onvoldoende contacten hebben gehad, verbaast mij dan ook ten zeerste. Ik heb zelf vaak vergaderd met de OCMW-voorzitster en met de gemeente.

In 2006 kende de BGHM een openbare aanbesteding van het type Design, Build, Finance, Maintain toe en vroeg ze een vergunning aan voor de bouw van 106 sociale woningen. De stedenbouwkundige vergunning kwam er op 20 december 2006, maar die werd in 2007 door de

Quel est le montage envisagé du remboursement du canon emphytéotique et de la gestion des logements ? À combien s'élèvent les frais de constitution du droit réel pour les logements et qui les supportera ? Quel est le calendrier exact des travaux ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous prenez l'habitude de poser des questions en présentant la situation comme très problématique, chaque fois que l'on vient avec des propositions ou des solutions de construction de logements sociaux dans cette belle commune d'Uccle.

M. Emmanuel De Bock.- Ce n'est pas problématique. Au contraire, je vous ai félicité, parce qu'il est vrai que votre prédécesseur a beaucoup tardé et a tenté d'imposer un projet surdimensionné. Par contre, vous avez eu la délicatesse de respecter le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- À Uccle, l'emprise publique atteint 6,22%. C'est la commune de la Région qui compte actuellement le moins de logements publics, hormis Woluwe-Saint-Pierre, qui avec 5,77%, fait encore mieux dans ce classement ! Que ce soit mon prédécesseur ou moi-même, nous sommes partis de ce constat et avons essayé de rééquilibrer la situation.

Pour l'ensemble de l'évolution des dossiers qui ont concerné le parc de logements à Uccle, si les projets ont pris du temps et que nous avons dû les modifier, ce n'est jamais à la demande de la Région, mais toujours suite aux requêtes de différents acteurs, tels que la commune ou le CPAS. Je suis donc extrêmement surpris que l'on me dise que nous n'avons pas eu de contact avec eux. J'ai moi-même eu beaucoup de réunions avec la présidente du CPAS, pour faire en sorte que le

Raad van State geschorst.

Ten gevolge van deze beslissing werd het project in eerste instantie teruggebracht tot 85 woningen, maar het vertoonde nog steeds ernstige inbreuken op het BBP. De raad van bestuur besliste daarom in juni 2008 om het project te schrappen. Dat was de situatie bij het begin van de regeerperiode.

Ik heb de BGHM dan opdracht gegeven een project uit te werken dat volledig in orde was met de stedenbouwkundige voorschriften en de motivering van de Raad van State. Daarna werd de aannemer verzocht een voorstel te doen met zoveel mogelijk woningen. Uit gesprekken met alle betrokkenen bleek dat ze wilden doorgaan met het project, ook al leverde het maar de helft van het oorspronkelijk geplande aantal woningen op.

Het OCMW, de eigenaar van de grond, wou ook tien transitwoningen. Daarom keurde de regering in maart 2013 het principe goed om deze transitwoningen een sociaal doel toe te schrijven en ze dan ook voor 50% te subsidiëren.

Op basis hiervan stelde de BGHM het OCMW van Ukkel een nieuwe conventie voor. Het OCMW heeft opmerkingen gemaakt en een aantal punten moet nog besproken worden.

U ziet dat het gewest zich ingespannen heeft om oplossingen te zoeken voor de vragen van het OCMW en niet andersom!

De tien woningen worden gekozen in samenspraak met de UHM en het OCMW en deze keuze wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de BGHM.

We mogen niet vergeten dat deze conventie er gekomen is om woningen te beheren. Zodra de werken erop zitten, moet ze operationeel zijn.

De BGHM is begonnen aan de werf als houder van een zakelijk recht dat ze volgens het boekje van de eigenaar heeft verkregen. Zo gaat het bij alle projecten in het kader van het woningplan. Het OCMW heeft als eigenaar de bouwvergunning aangevraagd en daarna het recht van opstal aan de BGHM toegekend.

De conventie uit 2005 is nog altijd van toepassing, hoewel het project moest worden bijgestuurd en de duurtijd van het zakelijk recht moest worden

project soit le mieux intégré possible, et avec la commune, pour tenir compte du PPAS et d'autres contraintes.

En 2006, la SLRB a attribué un marché public de type Design, Build, Finance, Maintain et a déposé une demande de permis d'urbanisme pour la construction de 106 logements sociaux. Un permis d'urbanisme a été octroyé le 20 décembre 2006, mais en 2007, deux recours ont été introduits au Conseil d'État, qui a décidé de suspendre le permis.

Suite à cette décision, le projet architectural a été revu et est passé dans un premier temps à 85 logements. Il contrevenait cependant toujours de façon significative à plusieurs prescriptions du PPAS. En juin 2008, le conseil d'administration de la SLRB a donc décidé de ne pas retenir ce projet, eu égard au non-respect des prescriptions du PPAS, ce qui semble assez cohérent. Voilà la situation que j'ai trouvée en début de législature.

J'ai donné alors injonction à la SLRB d'établir un projet en stricte conformité avec les prescriptions urbanistiques, ainsi qu'avec les principes et motifs développés par le Conseil d'État. L'administration a invité l'adjudicataire à présenter un nouveau projet s'inscrivant dans le cadre légal en vigueur, tout en veillant à maximaliser le nombre de logements. Plusieurs entrevues ont été organisées entre les acteurs concernés, lesquels ont convenu de l'opportunité de poursuivre le projet, même si le programme architectural de celui-ci développait un nombre de logements réduit de moitié par rapport à ce qui était prévu initialement.

Les parties se sont mises d'accord afin d'aboutir à un projet respectant scrupuleusement les prescriptions du PPAS et de se conformer aux principes émis par le Conseil d'État dans son arrêt du 15 juin 2007. La volonté d'obtenir un projet qui ne puisse faire l'objet d'aucune critique s'est donc manifestée. Nous avons en outre travaillé en parallèle avec les différentes associations de quartier, pour pouvoir tenir compte des remarques émises à leur initiative.

Le CPAS, à qui appartient le terrain, désirait également dix logements en gestion autonome, en vue d'en faire des logements de transit. Cette demande a été acceptée par mon prédécesseur. Afin d'y répondre, la SLRB a proposé divers

verlengd met negen jaar. Dat doet echter niets af aan de engagementen van de BGHM en het OCMW.

Wat uw financiële overwegingen betreft, verbaast het me dat u niet op de hoogte bent van deze fundamentele elementen uit het gewestelijk Huisvestingsplan. Het plan subsidieert sociale woningen immers voor 50% en woningen voor middeninkomens voor 33,3%. Er is nooit sprake geweest van de financiering van OCMW-woningen ten belope van 66%.

De regering heeft de transitwoningen gelijkgesteld met sociale woningen, waardoor ze, net zoals de woningen voor de UHM, tegen 50% gefinancierd worden. Het OCMW zal de helft van de bouwkosten van deze transitwoningen terugbetalen aan de BGHM. De sociale woningen worden beheerd door de UHM.

Deze laatste neemt de helft van de kosten van de sociale woningen voor haar rekening. De betaling hiervan loopt gespreid over een periode van 27 jaar vanaf de voorlopige oplevering van de werken. De periode eindigt met de laatste betaling.

Volgens de overeenkomst tussen de BGHM en de tijdelijke vereniging is begonnen met de uitvoering op de dag na de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning. De contractueel vastgelegde termijn bedraagt 516 kalenderdagen en de werken moeten dus uiterlijk op 16 december 2014 afgerond worden.

montages possibles au CPAS. C'est dans ce cadre que le gouvernement a marqué, en mars 2013, son accord sur le principe de considérer ces logements de transit comme ayant une finalité sociale et de les subventionner en conséquence à hauteur de 50% au lieu de 33%, qui est le taux de subventionnement des logements moyens.

C'est sur cette nouvelle base que la SLRB a transmis au CPAS d'Uccle une nouvelle convention. Le CPAS a émis des remarques et certains points doivent encore être discutés. Une réunion est programmée afin de trouver un accord.

Vous remarquerez que, jusque-là, la Région a plutôt cherché à trouver des solutions aux demandes apportées par le CPAS, et pas l'inverse !

Le mécanisme est donc en route. Un projet de convention régissant les modalités de la gestion des logements a bien été transmis par la SLRB au CPAS et est en discussion.

Ces dix logements seront choisis de commun accord par la SUL et le CPAS, et ce choix sera soumis à l'approbation de la SLRB. Ces logements seront affectés aux fins de logement temporaire pour les personnes aidées par le CPAS.

Je rappelle que cette convention a pour objectif de régir la gestion des logements. La convention peut parfaitement intervenir par la suite sans que cela ne crée un quelconque problème sur le terrain en question. C'est à la fin du chantier qu'elle doit être opérationnelle.

La SLRB a débuté le chantier avec un droit réel qui lui a été concédé en bonne et due forme par le propriétaire. Cela a été le cas dans tous les projets du Plan logement et il n'en a pas été autrement ici. D'abord, le CPAS a signé, en sa qualité de propriétaire, le formulaire de la demande de permis d'urbanisme. La commune a donné un avis favorable sur ladite demande de permis. Ensuite, le CPAS a concédé un droit de superficie au bénéfice de la SLRB, lui permettant de démarrer le chantier. Ses représentants étaient d'ailleurs tous présents lors du démarrage officiel du chantier.

La convention conclue en 2005 entre les différents acteurs est encore valable. Les aléas de la procédure, nous l'avons vu, ont contraint de modifier certaines parties du projet, et le droit réel

devra être prolongé durant environ neuf ans, pour correspondre aux durées effectives de remboursement du coût des constructions. Cela ne remet cependant pas en cause les engagements pris par la SLRB et le CPAS.

En ce qui concerne vos considérations financières, je suis surpris de devoir constater que vous semblez ignorer les éléments fondamentaux du montage du Plan régional du logement. Ce plan subventionne les logements sociaux à hauteur de 50% et les logements moyens à hauteur de 33,3%. Il n'a jamais été question de financer les logements du CPAS à hauteur de 66%.

Puisque nous avons marqué notre accord sur l'assimilation des logements de transit, qui seront gérés directement par le CPAS, à des logements sociaux, ils seront financés à 50%, tout comme les logements destinés à la SUL. Le CPAS d'Uccle s'acquittera envers la SLRB du remboursement de la moitié du coût de construction (principal et intérêts) de ces dix logements de transit. Les logements sociaux seront gérés par la SUL.

Cette dernière prendra en charge, à compter de la date de réception provisoire des travaux, la moitié du coût global de ceux-ci en ce qui concerne les logements sociaux. Le paiement de ce coût est réparti sur une période de 27 ans à compter de la réception provisoire des travaux. Cette période se terminera de plein droit au jour du paiement de la dernière annuité.

Conformément à la convention liant la SLRB et l'association momentanée, le délai d'exécution a démarré le lendemain de l'octroi du permis d'urbanisme, à savoir le 17 juillet 2013. Le délai contractuel est fixé à 516 jours calendrier. Les travaux devraient donc se terminer au plus tard le 16 décembre 2014.

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans)*.- *U hebt niet op de vragen geantwoord. Eerst zegt u dat Ukkel een van de gemeenten met het kleinste aantal openbare woningen is. Dat is niet nieuw: de gemeenten uit de tweede kroon telden altijd al minder openbare woningen.*

De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB, nu

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

M. Emmanuel De Bock.- Je suis très déçu par la réponse. Vous n'avez pas du tout répondu aux questions posées. En préambule, vous dites que la commune d'Uccle est l'une de celles qui compte le moins de logements publics. C'est historique. Les communes de la seconde couronne ont évidemment moins de logements publics que celles de la première couronne.

citydev.brussels), de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en alle gewestelijke overheidsinstanties zouden beter investeren in de gemeenten met het kleinste aantal openbare woningen in plaats van in gemeenten met meer dan 15% sociale woningen.

Wat het overgedragen zakelijk recht betreft blijkt uit een interne nota van het OCMW dat de overeenkomst verstreken is. De overeenkomsten werden in tempore non suspecto opgesteld voor een bepaalde duur. De werken moesten van start gaan binnen de drie jaar nadat het zakelijke recht werd overgedragen, wat niet is gebeurd. Vandaag staan de graafmachines op een terrein van het OCMW, dat de situatie moet analyseren.

De enige overeenkomst dateert uit 2007. De kosten liggen inmiddels wellicht hoger dan vooropgesteld, aangezien de 45 woningen er aanvankelijk niet in waren opgenomen.

De operatoren, het OCMW en eventueel de SUL, die het beheer van de woningen op zich moeten nemen, beschikken op dit moment over geen enkel administratief document met de totaalprijs van de werken en de terug te betalen canon.

Dat was ook reeds het geval voor de gronden van de projecten Polders en Bourdon. Openbare operatoren bouwden woningen op grond in hun bezit, die uiteindelijk door een operator moeten worden overgenomen. Daarvoor moet die echter een canon terugbetalen die hoger ligt dan de prijs van de gehuurde woningen. Daardoor ontstaat een tekort op het gebied van beheer.

Het probleem van de SUL in het dossier van het project Bourdon is inmiddels een gemeentelijk dossier geworden. De grondregie van Ukkel heeft de woningen van het gewest op het terrein Polders overgenomen. De huurgelden die ze moet terugbetalen aan de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel (GIMB) en de BGHM liggen lager dan de terug te betalen canon. Ondanks de tussenkomst van het gewest kan ze die evenwel niet terugbetalen. De Ukkelse belastingbetaler moet in 27 jaar tijd meer dan 5 miljoen euro ophoesten voor die woningen.

U hebt een project gestart op de Moensberg. In tegenstelling tot uw voorganger bent u erin geslaagd het dossier te deblokken, met

Si on faisait l'analyse de l'ensemble des moyens publics investis par les communes de part et d'autre, on pourrait comprendre cette disparité en termes de logements publics. Il serait intéressant que la Société de développement de la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB, aujourd'hui citydev.brussels), la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) et tous les acteurs publics régionaux investissent dans les communes comptant le moins de logements publics et cessent d'investir là où leur taux dépasse déjà les 15%. Ce serait une manière de rééquilibrer la situation. Je m'étonne, par exemple, que la SDRB n'ait aucun projet d'acquisitif moyen à Uccle. C'est problématique.

Concernant le droit réel conféré, il ressort d'une note interne du CPAS que la convention est dépassée. Vous avez sorti le dossier de l'ornière. Les conventions ont été établies in tempore non suspecto pour une certaine durée. Les travaux devaient commencer dans les trois ans du droit réel conféré, ce qui n'a pas été fait. Aujourd'hui, il existe une situation de fait où des pelleteuses se trouvent sur un terrain du CPAS. C'est à ce dernier qu'il revient d'analyser la situation. En attendant, la situation n'est pas normale.

Je vous pose la question du coût. La seule convention qui existe date de 2007. Nous sommes en 2014. On peut penser que les coûts seront supérieurs à ceux de 2007. Au moment où l'on a prévu le projet, les coûts étaient prévus sans logement, alors que toute l'installation du chantier vise désormais 45 logements.

Les opérateurs, CPAS et éventuellement SUL, qui devraient prendre en gestion ces logements, ne disposent actuellement d'aucun document administratif concernant le coût total des constructions et donc du canon à rembourser. Cela pose un problème de gouvernance.

C'était déjà le cas dans les deux dossiers des terrains Polders et Bourdon, que je connais bien. Des opérateurs publics ont créé du logement sur un terrain leur appartenant, mais pour lequel un opérateur doit in fine reprendre ces logements et rembourser un canon qui est supérieur au prix des logements loués. Cela crée un déficit de gestion.

Le problème de la SUL dans le dossier du terrain Bourdon est aujourd'hui devenu communal. C'est

inachtneming van het BBP.

Waarom bent u er niet in geslaagd het parlement informatie te bezorgen over de reële kosten van de woningen?

Wat is de reële kostprijs van de 45 woningen? Of geeft u dat antwoord liever niet?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het is niet nodig om bij elk project in het kader van het Huisvestingsplan vergenoegd te verkondigen dat alles in de grootste wanorde verloopt en dat die arme Ukkelaars de rekening moeten betalen voor de sociale woningen. Dat is gewoon niet waar.*

De heer Emmanuel De Bock (in het Frans).- *Dat is wel waar en u antwoordt niet op de vragen. Er waren tien vragen en u hebt de helft overgeslagen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik heb heel goed geluisterd. Het is niet de eerste keer dat u keet schopt wanneer het over de bouw van sociale woningen gaat. We hebben het in Ukkel op dezelfde manier aangepakt als in andere gemeenten en telkens weer worden er uitzinnige vragen gesteld over de kosten voor de arme Ukkelaars!*

Wat sociale huisvesting betreft, doet het gewest veel meer dan het moet doen. Elke gemeente zou een eigen socialehuisvestingsmaatschappij en de nodige fondsen moeten hebben. Een aantal, zoals

la régie foncière d'Uccle qui a repris les logements de la Région créés sur le terrain Polders. Les loyers qu'elle doit rembourser à la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB) et à la SLRB sont en fait inférieurs au canon qu'elle doit rembourser. Malgré l'intervention régionale, les loyers ne permettent pas de rembourser. Le contribuable ucclais est ainsi amené à payer plus de 5 millions en 27 ans sur ces logements.

Vous avez lancé un projet sur le terrain du Moensberg. Vous avez sorti ce dossier de l'ornière contrairement à votre prédécesseur, qui n'avait pas respecté le PPAS. Je vous félicite. Vous avez, vous, respecté le PPAS et évité l'épreuve de force avec les riverains.

Par contre, je me demande comment il ne vous est pas possible de donner au parlement le coût réel actualisé au 1^{er} janvier 2014 de ces 45 logements.

Quel est le coût réel de construction de ces 45 logements, à moins que vous ne vouliez pas donner cette réponse ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il n'est pas nécessaire, chaque fois qu'il y a un projet dans le Plan logement, de jouer les fanfarons en faisant croire que les choses se passent dans le plus grand désordre et que les pauvres Ucclais vont devoir payer pour du logement social. Ce n'est pas la réalité.

M. Emmanuel De Bock.- Mais si. Et vous ne répondez pas aux questions. Il y avait dix questions, vous en avez éludé la moitié.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vous ai écouté très attentivement. Ce n'est pas la première fois que vous faites un scandale dès qu'on évoque la construction de logements sociaux. On procède à Uccle exactement de la même manière que dans les autres communes. Et chaque fois, il y a des incidents extraordinaires sur le coût que cela va représenter pour les pauvres Ucclais !

Tout d'abord, en matière de logement social, la Région outrepassé largement la responsabilité qui lui incombe. Chacune commune devrait avoir des

Evere en Watermaal-Bosvoorde, heeft in de loop der jaren geïnvesteerd in sociale huisvesting, terwijl andere volledig in gebreke blijven.

Het gewest heeft al jaren geleden beslist zijn verantwoordelijkheid te nemen en geld te stoppen in openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) om huisvesting betaalbaar te houden. Het is dus gewestelijk overheidsgeld dat gemeenten en OCMW's helpt om de tekorten aan te vullen in de gemeenten die hun verantwoordelijkheid niet genomen hebben.

Voorts zijn er twee gewestelijke mechanismes die de sociale huisvestingsmaatschappijen en de gemeenten helpen. Het eerste is de gewestelijke solidariteitstoelage en het tweede de huursubsidie.

Ik begrijp dus niet dat u het gewest kunt verwijten dat het zijn verantwoordelijkheid niet neemt. Samen met OCMW's en gemeenten proberen we het gebrek aan woningen te compenseren, hoewel het telkens weer moeilijk blijkt te gaan.

Het OCMW en de UHM hebben ramingen ontvangen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).*- *Ik ben nu een jaar gedelegeerd bestuurder van de UHM, maar heb geen informatie gekregen. Ik zetel ook in het OCMW, maar dat heeft ook geen raming ontvangen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 18 december jongstleden heeft de directrice simulaties voorgesteld.*

sociétés de logement social et financer des logements publics sur ses fonds propres. Certaines, comme Evere ou Watermael-Boitsfort, ont historiquement investi dans le logement social, tandis que d'autres ne l'ont pas fait du tout.

Depuis plusieurs années, la Région a décidé de prendre ses responsabilités en injectant des fonds dans les sociétés immobilières de service public(SISP) - qui ne lui appartiennent pourtant pas - afin de maintenir du logement accessible. C'est donc l'argent public régional, provenant des contribuables de toute la Région, qui aide les communes et les CPAS à compenser les déficits face aux responsabilités qui n'ont pas été prises par quelques communes.

Ensuite, deux mécanismes régionaux viennent aider les sociétés de logement social et les communes. Le premier est l'allocation régionale de solidarité, qui compense chaque année, avec des montants extrêmement importants, les déficits des sociétés de logement dus aux loyers impayés. D'autre part, l'allocation-loyer - ancien régime - qui existait pour les logements publics est aussi un moyen mis à la disposition des communes pour demander, pour des publics à revenu très bas, une aide temporaire au paiement du loyer.

Je ne vois donc pas ce que vous pouvez reprocher à la Région quant à sa prise de responsabilités dans la situation de tension sociale relative à l'exercice du droit au logement, y compris à Uccle. En collaboration avec les CPAS et les communes, nous essayons de compenser le manque de logements construits, même si je constate qu'à chaque fois c'est très difficile à concrétiser.

Des estimations budgétaires sont fournies par la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) au CPAS et à la SUL.

M. Emmanuel De Bock.- En tant qu'administrateur délégué de la SUL depuis un an, je ne dispose d'aucune information. Je siége également au CPAS, qui ne dispose pas davantage d'une estimation budgétaire.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Lors du conseil d'administration du 18 décembre dernier, des simulations ont été présentées au conseil d'administration par la directrice gérante. J'ai par ailleurs communiqué hier soir au conseil

Alle projecten en alle inwoners worden op dezelfde manier behandeld, ook die van Ukkel.

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).*- *De gemiddelde oppervlakte van gezinswoningen is groter in Ukkel dan in andere gemeenten. Er is dus een probleem met de berekening.*

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *We bouwen woningen op verzoek van de gemeente en in samenspraak met het OCMW.*

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).*- *Hoeveel kosten deze 45 huizen? Het OCMW en de UHM kennen de kostprijs niet! Waarom deelt u het cijfer niet mee aan het parlement?*

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ik zal u de beschikbare informatie over de bouwkosten bezorgen. Het echte schandaal is echter dat u zich altijd verzet als er sociale woningen gebouwd worden!*

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).*- *U liegt ons voor dat dit bouwproject niets kost.*

De heer Christos Doukeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ik heb nooit gezegd dat het niets kost. Ik vind het niet meer dan normaal dat de Ukkelse belastingbetaler mee betaalt. Het gewest neemt het grootste deel van de kosten op zich. U bent hier de leugenaar als u zegt dat die arme Ukkelaars veel meer betalen dan de anderen. Dat is het echte schandaal!*

In een gemeente die ter zake nooit haar

d'administration le tableau de la projection financière du site du Bourdon pour les 27 prochaines années, mais ceci ne concerne pas directement notre débat.

Tous les projets sont traités de la même façon. Uccle ne fait pas l'objet d'un traitement spécial par rapport à toute une série d'autres communes. Vous ne devez pas faire croire qu'il existe un traitement différent ou que les habitants d'Uccle subissent des inégalités par rapport à ceux de toutes les autres communes. C'est exactement l'inverse qui a lieu.

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

M. Emmanuel De Bock.- La surface moyenne des habitations unifamiliales est plus importante à Uccle que dans les autres communes. Il existe donc un problème de calcul.

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Nous construisons ces logements à la demande de la commune, en concertation avec le CPAS.

M. Emmanuel De Bock.- Quel est le coût de la construction de ces 45 logements ? Le CPAS et la SUL ne connaissent pas ce montant ! Pourquoi ne voulez-vous pas communiquer ce chiffre au parlement ?

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Je joindrai les informations disponibles sur les coûts de construction à l'attention de M. De Bock. Celui-ci devrait arrêter de crier sans cesse au scandale. Le véritable scandale, c'est que chaque fois qu'il y a une construction de logements sociaux dans votre commune, vous y êtes opposé !

M. Emmanuel De Bock.- Vous faites croire que cette construction ne coûte rien. C'est un mensonge !

M. Christos Doukeridis, secrétaire d'État.- Je n'ai jamais dit que cela ne coûtait rien. Je considère qu'il est normal que cela coûte également au contribuable d'Uccle. La majeure partie du financement de ce projet provient de la Région. C'est vous qui êtes un menteur, lorsque vous affirmez que de pauvres Ucclois paient beaucoup plus que tous les autres. C'est cela qui est scandaleux !

verantwoordelijkheid heeft opgenomen, verspreidt u het idee dat de inwoners meer betalen dan andere Brusselaars.

(Rumoer)

- Het incident is gesloten.

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

MONDELINGE VRAAG

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Hutchinson.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

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

betreffende "het personeel van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie".

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

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).*- *De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) waakt sinds 2004 over het recht op een behoorlijke woning voor elke huurder in het Brussels Gewest.*

Het personeel van de DGHI levert opmerkelijk werk, door letterlijk de levensomstandigheden van

Dans une commune qui n'a jamais assumé ses responsabilités dans ce domaine, vous faites accréditer l'idée que les Ucclois sont en train de payer plus que les autres Bruxellois. C'est du poujadisme !

(Rumeurs)

- L'incident est clos.

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

QUESTION ORALE

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle la question orale de M. Hutchinson.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN HUTCHINSON

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

concernant "le personnel de la Direction de l'inspection régionale du logement".

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

M. Alain Hutchinson.- Créée en 2004, la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) veille au respect du droit à un logement décent pour tous les locataires en Région de Bruxelles-Capitale.

Pour garantir le respect des normes fixées par le Code bruxellois du logement, elle dispose de

vele mensen te beschermen.

Bijkomend personeel zou geen overbodige luxe zijn. De DGHI zou dan sneller kunnen inspelen op de vraag en de vele dossiers sneller kunnen afhandelen.

Hoe evolueert het aantal zaken dat de DGHI behandelt? Hoe evolueert de personeelsbezetting? Is er bijkomend personeel nodig en zal dat er komen?

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- De DGHI heeft 30 medewerkers in dienst:

- 3 van niveau A en B voor directie en algemene coördinatie;
- 12 mensen waaronder 3 architecten en 7 onderzoekers bij de onderzoekscel;
- 4 bij de boekhoudkundige cel;
- 6 bij de sociale cel;
- 4 bij de administratieve cel;
- 1 bij de juridische cel.

In oktober 2011 kwam er voor het laatst iemand bij, voor de coördinatie van de sociale cel. Sindsdien zijn er drie mensen vertrokken zonder dat ze werden vervangen (twee via interne mobiliteit en een met pensioen).

divers services : cellules d'enquête, sociale, juridique, cellules administrative ou comptable.

Le personnel affecté à ces différentes cellules accomplit un travail remarquable, puisqu'il permet à de nombreux citoyens d'être littéralement protégés en ce qui concerne la décence de leurs conditions de vie et le respect des normes que nous avons nous-mêmes votées au sein de ce parlement.

Lors des débats relatifs au nouveau Code du logement, il avait été relevé que du personnel supplémentaire ne serait pas un luxe et qu'au contraire, cela permettrait de répondre plus rapidement encore à la demande, de régler et clôturer plus rapidement les nombreux dossiers en cours.

Dès lors, je souhaiterais savoir quelle est l'évolution du nombre de dossiers traités par la DIRM ? D'autre part, y a-t-il eu évolution du nombre de membres du personnel ? Combien de personnes y travaillent-elles actuellement ? Du personnel supplémentaire est-il nécessaire, et donc envisageable ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'inspection régionale du logement dispose d'un effectif de 30 personnes en service. Les agents sont répartis comme suit :

- 3 personnes de niveau A et B au niveau de la direction et de la coordination générale ;
- 12 personnes, dont 3 architectes et 7 enquêteurs, au niveau des cellules d'enquêtes ;
- 4 personnes pour la cellule comptable ;
- 6 personnes pour la cellule sociale ;
- 4 personnes pour la cellule administrative ;
- 1 personne pour la cellule juridique.

Le dernier engagement, hors remplacement à la suite d'un licenciement, remonte à octobre 2011 et concerne la coordination de la cellule sociale. Depuis cette date, l'effectif en service a été réduit de 3 personnes sans remplacement, outre un

Een andere ambtenaar werd benoemd in een andere administratie. Voor zijn vervanging gaf de regering onlangs toestemming.

De Nederlandstalige onderzoekscel is momenteel gereduceerd tot een architect en een inspecteur, plus iemand die langdurig ziek is. Vorige week is de procedure gestart om iemand in dienst te nemen en er komen ook twee oproepen voor interne mobiliteit.

De DGHI zou de oprichting van een vierde onderzoekscel nuttig vinden, maar dat staat momenteel niet op de agenda van het directiecomité. Daar zouden 4 of 5 bijkomende personeelsleden voor nodig zijn.

Naast de DGHI zijn er nog andere belangrijke diensten waarvan we het personeelsbestand proberen uit te breiden, zoals de cel voor de bestrijding van leegstaande woningen of de dienst die zich met de huurtoelages bezighoudt.

De hervorming van de procedures heeft een einde gemaakt aan de voorafgaande attesten en certificaten, die inefficiënt waren en meestal niet gevolgd werden door effectieve controles. Daardoor kan de DGHI zich concentreren op klachten en op bezoeken op eigen initiatief. Nu moet de administratie daar ook haar eigen werking aan aanpassen.

De achterstand als gevolg van de hervorming van de procedures is nu ingehaald, maar we moeten verder gaan. Bepaalde posten en functies zullen herzien moeten worden, omdat de profielen anders zullen zijn. De administratie zal deze kwestie bestuderen in het tweede semester van 2014.

détachement temporaire d'un juriste dans un cabinet. Il s'agit de deux départs volontaires via mobilité interne et d'un départ à la retraite.

Par ailleurs, un agent a également été statutarisé dans une autre administration et son remplacement a été accordé par le gouvernement, le 13 février 2014.

Une réelle difficulté existe au niveau de la cellule d'enquête néerlandophone, actuellement réduite à un architecte et un inspecteur avec une personne en congé de maladie de longue durée. Cette difficulté n'est pas neuve et la DIRL me signale qu'une procédure de recrutement a justement été lancée la semaine dernière. Deux appels à mobilité interne vont également être incessamment lancés.

Depuis sa création en 2004, la Direction de l'inspection estime maintenant utile la création d'une quatrième cellule d'enquête, mais ceci n'est manifestement pas à l'ordre du jour du comité de direction et n'a pas été suggéré dans le cadre de Bru+. Une cellule complète nécessiterait l'engagement de 4 à 5 personnes supplémentaires.

À côté de l'inspection régionale du logement, dont on souligne régulièrement le bon fonctionnement, d'autres politiques et actions nécessitant un renforcement prioritaire de personnels ont été soit initiées (par exemple, la création d'une cellule de 6 personnes pour la lutte contre les logements inoccupés) ou renforcées, comme les allocations de relogement ou l'allocation-loyer.

J'ai interrogé la DIRL sur une éventuelle réorganisation du service à la suite de l'importante réforme des procédures prévue dans le nouveau code du logement. Pour rappel, cette réforme met fin aux certificats et attestations préalables, qui s'avéraient inefficaces et non suivis de contrôles effectifs la plupart du temps, afin de concentrer le travail sur les plaintes et visites d'initiative. Ces certificats et attestations représentaient en moyenne 700 dossiers par an. Cette réforme a été souhaitée et soutenue par l'administration et, maintenant qu'elle a été adoptée, il faut que l'administration s'en saisisse et adapte ses procédures et fonctionnement.

Aujourd'hui, l'administration déclare avoir déjà pu résorber le retard de traitement grâce à la réforme du code, et il faut évidemment aller plus loin. Cela

De heer Alain Hutchinson (*in het Frans*).- *U hebt niet aangegeven of het aantal in dossiers in stijgende dan wel dalende lijn gaat. Zeven onderzoekers voor het hele gewest lijkt mij erg weinig.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (*in het Frans*).- *De aanwervingsprocedure voor de Nederlandstalige onderzoekscel verloopt goed. Dat neemt niet weg dat al onze cellen versterkt moeten worden. Het klopt dus helemaal niet dat onze administratie vol zit met ambtenaren die met hun duimen draaien!*

- Het incident is gesloten.

nécessitera sans doute de revoir certains postes et fonctions, puisque les profils et qualifications ne sont pas identiques. L'administration me dit que l'utilité ou la nécessité d'une réorganisation de la cellule administrative sera étudiée dans le courant du second semestre 2014.

M. Alain Hutchinson.- Vous n'avez pas évoqué l'évolution du nombre de dossiers traités par l'inspection régionale du logement. Vous évoquez la présence de sept enquêteurs pour l'ensemble de la Région, ce qui est très peu pour une mission de cette ampleur. Il conviendra de s'en préoccuper sous la prochaine législature.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le recrutement en cours en vue de créer une cellule d'enquête néerlandophone va dans le bon sens. Je reconnais cependant que chacune de nos cellules devrait être renforcée, car la question de leur efficacité sur le terrain est extrêmement importante.

Cependant, tout ceci est contredit par des réflexions menées par ailleurs sur la gabegie régnant dans nos différentes administrations. Elles font croire qu'il y a pléthore de fonctionnaires occupés à ne rien faire !

- L'incident est clos.