



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 31 MAI 2018**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 31 MEI 2018**

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@parlement.brussels

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels/

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@parlement.brussels

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op
www.parlement.brussels/

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS	6
Interpellation de M. Bertin Mampaka Mankamba	6
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "les agences immobilières sociales".	
Interpellation jointe de Mme Caroline Désir,	6
concernant "le succès croissant rencontré par les AIS".	
QUESTION ORALE	6
Question orale de M. Alain Maron	6
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "la procédure de recrutement des directeurs des SISP".	
INTERPELLATION	9
Interpellation de M. Bernard Clerfayt	9
à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique,	
concernant "le soutien de la Région aux communes dans la lutte contre les	

INHOUD

INTERPELLATIES	6
Interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba	6
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de sociale verhuurkantoren".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Caroline Désir,	6
betreffende "het stijgende succes van de SVK's".	
MONDELINGE VRAAG	6
Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	6
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de aanwervingsprocedure van directeurs bij OVM's".	
INTERPELLATIE	9
Interpellatie van de heer Bernard Clerfayt	9
tot de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,	
betreffende "de steun van het gewest aan de gemeenten in de strijd tegen de	

marchands de sommeil".		huisjesmelkers".	
Discussion – Orateurs :	13	Bespreking – Sprekers:	13
M. Olivier de Clippele (MR)		De heer Olivier de Clippele (MR)	
M. Arnaud Verstraete (Groen)		De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
M. Rudi Vervoort, ministre-président		De heer Rudi Vervoort, minister-president	
M. Bernard Clerfayt (DéFI)		De heer Bernard Clerfayt (DéFI)	
QUESTIONS ORALES	23	MONDELINGE VRAGEN	23
Question orale de M. Alain Maron	23	Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	23
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "les opérations de démembrement par Citydev".		betreffende "de opdeling door Citydev".	
Question orale de Mme Julie de Grootte	26	Mondelinge vraag van mevrouw Julie de Grootte	26
à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique,		aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,	
concernant "les retards constatés dans l'octroi des primes à la rénovation de l'habitat".		betreffende "de vastgestelde achterstand in de toekenning van de woningrenovatiepremies".	
Question orale de Mme Nadia El Yousfi	28	Mondelinge vraag van mevrouw Nadia El Yousfi	28
à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique,		aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,	

et à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "la clarification des critères imposés en matière de vente publique des biens inoccupés appartenant à la Région bruxelloise".

en aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de verduidelijking van de criteria betreffende de openbare verkoop van leegstaande goederen die eigendom zijn van het Brussels Gewest".

*Présidence : M. Fouad Ahidar, président.
Voorzitterschap: de heer Fouad Ahidar, voorzitter.*

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,

concernant "les agences immobilières
sociales".

INTERPELLATION JOINTE DE MME CAROLINE DÉsir,

concernant "le succès croissant rencontré
par les AIS".

M. le président.- À la demande conjointe des auteurs, les interpellations sont reportées à une prochaine réunion.

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,

concernant "la procédure de recrutement

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,

betreffende "de sociale verhuurkantoren".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉsir,

betreffende "het stijgende succes van de
SVK's".

De voorzitter.- Op gezamenlijk verzoek van de indieners, worden de interpellaties naar een volgende vergadering verschoven.

MONDELINGE VRAAG

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,

betreffende "de aanwervingsprocedure van

des directeurs des SISP".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Une nomination à la direction du Foyer anderlechtois fait grincer des dents, vu le curriculum vitae de la personne nommée, ancien chef de cabinet du bourgmestre de cette commune. Il semble y avoir eu un relatif manque de transparence dans les procédures de désignation.

La question est d'autant plus prégnante dans un contexte de perte de confiance des citoyens envers le monde politique. En outre, nous avons voté, il y a peu, votre projet d'ordonnance modifiant le code du logement, qui vise à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public. Les modifications ont pour but de permettre à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), directement ou via les délégués sociaux, de contrôler davantage la fixation des rémunérations et avantages octroyés aux dirigeants des sociétés immobilières de service public (SISP), et de fixer des règles et barèmes encadrant ces mêmes rémunérations et avantages.

La SLRB peut, d'initiative ou sur demande, formuler des avis sur le fonctionnement des SISP. Par ailleurs, la SLRB exerce le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP. Plus particulièrement, elle peut contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP.

Qu'en est-il de la procédure de recrutement des directeurs des SISP ?

Dans le cadre du renforcement de la bonne gouvernance, quel regard portez-vous sur les procédures actuelles, qui semblent parfois manquer de transparence ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Les SISP doivent respecter les diverses réglementations fiscales et sociales applicables à l'engagement et à la rémunération du personnel. La nouvelle

directeurs bij OVM's".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Er heerst onvrede over de benoeming van de voormalige kabinetschef van de Anderlechtse burgemeester bij de directie van de Anderlechtse Haard. Blijkbaar was de gevolgde aanwervingsprocedure niet erg transparant.*

Ondertussen is het vertrouwen van de burger in het beleid toch al zoek. Bovendien keurde het Brussels parlement onlangs een ontwerp van ordonnantie goed tot wijziging van de huisvestingscode, dat vooral op een beter bestuur van de sector van de openbare huisvesting is gericht. Door de wijzigingen krijgt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) meer controle over de vergoedingen en voordelen voor bestuurders van openbare vastgoedmaatschappijen (OVM).

De BGHM kan advies geven over de werking van de OVM's en voert de controle en het administratieve toezicht uit over de activiteiten en het beheer ervan. Ze kan ook de geldige samenstelling van de bestuursorganen checken. Kan ze tevens de aanwervingsprocedure voor directeurs bij de OVM's controleren?

Hoe staat u tegenover de bestaande procedures, die blijkbaar niet bijster transparant zijn?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *De OVM's moeten de fiscale en sociale regelgeving volgen die geldt voor de aanwerving en de verloning van het personeel. Dankzij de*

ordonnance, publiée le 30 avril, permettra d'ailleurs d'encadrer davantage la rémunération des directeurs de SISP.

La nomination des directeurs est toutefois décidée par le conseil d'administration des SISP ou par l'organe de gestion délégué à cette fin. Les SISP disposent logiquement d'une certaine autonomie sur ce point. La SLRB n'intervient que lorsqu'elle constate une irrégularité, comme le non-respect d'une législation. En ce qui concerne plus spécifiquement le Foyer anderlechtois, la SLRB me signale ne pas avoir constaté d'irrégularité dans la procédure de recrutement. Elle n'a donc pas estimé devoir intervenir.

La procédure a été entamée le 5 décembre 2017. L'appel à candidatures a été publié sur le site internet du Foyer anderlechtois, sur celui d'Actiris et sur celui de Stepstone. Au total, 57 candidatures ont été introduites. Il y a donc bien eu une grande diffusion du lancement de la procédure de recrutement.

Le jury était composé à la fois de mandataires publics et de représentants du secteur externes à la commune : le directeur général d'une autre SISP (la SISP ABC), l'ancien directeur général du Foyer laekenois, une déléguée du Conseil consultatif des locataires (Cocolo), le bourgmestre d'Anderlecht, un échevin de la commune d'Anderlecht, le président du conseil d'administration de la SISP et le premier vice-président du conseil d'administration du Foyer anderlechtois. La composition du jury ne permet pas de déduire que la procédure n'a pas été transparente.

Le 24 avril dernier, le conseil d'administration du Foyer anderlechtois a pris sa décision et a désigné M. X comme directeur. La SLRB me rapporte qu'une motivation orale a été donnée aux membres du conseil d'administration quant au choix de ce candidat, qui a été élu à l'unanimité par le jury. Toutefois, je suis, comme vous, interpellée par le fait qu'aucun document écrit n'ait été produit. Les SISP ont, à mon sens, l'obligation de respecter les principes généraux du droit administratif tels que l'obligation de motiver les actes administratifs.

À mon sens, les candidats non retenus doivent être

nieuwe ordonnantie worden de directielonen ook beter omkaderd.

Inzake de aanstelling van de directeurs hebben de OVM's een zekere autonomie. De BGHM treedt alleen op als ze een onregelmatigheid vaststelt. Dat was bij de Anderlechtse Haard niet het geval.

De aanwervingsprocedure startte op 5 december 2017 met een oproep voor kandidaten op de websites van de Anderlechtse Haard, Actiris en Stepstone. Er kwamen 57 reacties.

De jury bestond uit overheidsmandatarissen en ervaren vertegenwoordigers uit de sector van buiten de gemeente. Uit de samenstelling van de jury kunnen we niet afleiden dat de procedure niet transparant zou zijn verlopen.

De raad van bestuur van de Anderlechtse Haard besliste op 24 april 2018 om de heer X als directeur aan te stellen. De jury bracht de leden van de raad van bestuur mondeling op de hoogte. Net als u verbaas ik mij erover dat die beslissing niet op papier staat. De OVM's moeten immers de algemene principes van het bestuursrecht naleven en dus hun bestuursdaden motiveren.

Alleen zo kunnen kandidaten die niet werden geselecteerd, die beslissing begrijpen. Tot nu toe werd er geen bezwaar ingediend tegen de aanstelling van de nieuwe directeur. Gebeurt dat toch, dan moet de Raad van State nagaan of alles correct is verlopen.

Ik heb aan de BGHM gevraagd om een omstandig rapport op te maken van de aanwervingsprocedures die de verschillende OVM's toepassen.

Dankzij de nieuwe ordonnantie komen er een aantal nieuwe regels inzake goed bestuur. Ik blijf daaraan werken. Als uit het rapport van de BGHM blijkt dat bijkomende maatregelen nodig zijn, zal ik die ook nemen.

en mesure de comprendre les motifs pour lesquels ils n'ont pas été sélectionnés. À ce jour, la SLRB me signale qu'aucun recours n'a été introduit contre la désignation du nouveau directeur. Le cas échéant, il appartient au Conseil d'État de se pencher sur le respect de ces principes, si un tel recours devait être introduit devant lui.

Pour ma part, j'ai décidé de demander à la SLRB un rapport circonstancié sur les pratiques des différentes SISF en la matière, afin d'avoir une vue d'ensemble des procédures suivies.

La récente ordonnance nous a montré à quel point il est nécessaire de mettre en place une série de règles de bonne gouvernance qui, selon moi, n'existaient pas précédemment. Je continuerai donc mon action en ce sens. Après avoir obtenu le rapport circonstancié de la SLRB, j'examinerai les procédures suivies. Si des mesures supplémentaires doivent être prises pour accroître la bonne gouvernance, nous les prendrons.

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

M. Alain Maron (Ecolo). - Merci pour la clarté de votre réponse. Pourriez-vous nous communiquer le rapport circonstancié lorsque vous en disposerez ?

Je trouve intéressant que vous souligniez que l'oralité des débats ne suffit pas et qu'il est important de pouvoir analyser l'écrit. Par ailleurs, le fait d'organiser un jury n'en garantit pas le pluralisme. Je ne connais pas toutes les personnes citées, mais il n'est pas certain que le pluralisme au sein de ce jury ait été suffisant pour réellement garantir la transparence de cette procédure.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION

M. le président. - L'ordre du jour appelle l'interpellation de M. Clerfayt.

INTERPELLATION DE M. BERNARD CLERFAYT

À M. RUDI VERVOORT, MINISTRE-

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).* - *Kunt u ons dat omstandige rapport bezorgen zodra u het hebt?*

U bent dus ook van mening dat alleen mondelinge besprekingen niet volstaan. Het is trouwens niet omdat er een jury is, dat die ook voldoende verscheiden is samengesteld om een transparante procedure te garanderen.

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE

De voorzitter. - Aan de orde is de interpellatie van de heer Clerfayt.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERNARD CLERFAYT

TOT DE HEER RUDI VERVOORT,

PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, DES MONUMENTS ET SITES, DES AFFAIRES ÉTUDIANTES, DU TOURISME, DE LA FONCTION PUBLIQUE, DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE,

concernant "le soutien de la Région aux communes dans la lutte contre les marchands de sommeil".

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

M. Bernard Clerfayt (DéFI). - Il y a quelques jours, la commune de Schaerbeek a fait l'objet d'un reportage, dans le journal *Le Soir*, concernant son dispositif de lutte contre les marchands de sommeil. D'autres communes, comme Anderlecht, Molenbeek ou la Ville de Bruxelles, mènent des actions comparables.

En effet, le phénomène des marchands de sommeil à Bruxelles prend des proportions inquiétantes : des centaines, si pas des milliers, de logements insalubres sont mis en location par des propriétaires auprès de personnes en grande difficulté sociale.

Ces logements sont en infraction aux règles d'urbanisme, au Code du logement et, pis encore, au principe du respect de la dignité humaine. Ils sont loués à des prix scandaleux pour le type de confort qu'ils offrent. Ces marchands de sommeil exploitent la fragilité des locataires.

Ce phénomène est d'autant plus sous-estimé qu'il est quasi invisible, difficile à percevoir. Les conditions sanitaires et d'aménagement de ces logements sont telles qu'elles mettent véritablement en danger la sécurité et la santé des occupants. Il n'y a parfois ni aération ni lumière.

Dans certains cas, les marchands de sommeil détruisent des murs porteurs afin de subdiviser davantage les lieux. D'autres louent des logements dans des caves qui pourraient aisément servir de

MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET PLAATSELIJKE BESTUREN, TERRITORIALE ONTWIKKELING, STEDELIJK BELEID, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, STUDENTENAANGELEGENHEDEN, TOERISME, OPENBAAR AMBT, WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK EN OPENBARE NETHEID,

betreffende "de steun van het gewest aan de gemeenten in de strijd tegen de huisjesmelkers".

De voorzitter. - De heer Clerfayt heeft het woord.

De heer Bernard Clerfayt (DéFI) *(in het Frans).* - *Meerdere Brusselse gemeenten gaan de strijd met huisjesmelkers aan. Het fenomeen van de huisjesmelkerij neemt in het gewest verontrustende proporties aan: honderden of zelfs duizenden ongezonde woningen worden verhuurd aan personen die het bijzonder moeilijk hebben.*

Die woningen voldoen niet aan de stedenbouwkundige regels en de huisvestingscode. Erger nog, ze tasten de menselijke waardigheid aan. Ze zijn schandalig duur in verhouding tot het comfort dat ze bieden.

Het fenomeen wordt onderschat omdat het nagenoeg onzichtbaar is, terwijl die woningen in zo'n slechte staat zijn dat de veiligheid en de gezondheid van de bewoners in gevaar komen.

De controleurs brengen verslag uit van schandalige toestanden.

De gemeente Schaarbeek gaat actief op zoek naar huisjesmelkers en organiseerde sinds september 2016 in het kader van een proefproject 21 acties. Als gevolg daarvan werden 17 processen-verbaal opgesteld. Dat zijn er evenveel als de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) in 2015 voor het volledige gewest opstelde, wat toch wel opmerkelijk is.

Zelfs in Schaarbeek is dat nog maar het topje van de ijsberg. Er zijn veel meer huisjesmelkers, zeker

décor à des films d'horreur... Les rapports de contrôle témoignent de situations véritablement scandaleuses ! Certains logements ne disposent d'aucun équipement, d'aucune aération. Les chambres sont humides et souvent envahies de nuisibles.

Schaerbeek recherche activement ces propriétaires. Nous avons mis en place un projet visant la collaboration de trois services : les services de contrôle de l'urbanisme, le service de la population qui exploite les informations tirées des registres de la population et le service de la police par le biais des agents de quartier chargés des enquêtes à domicile.

Sur 21 opérations organisées par la commune depuis septembre 2016 dans le cadre d'un projet pilote, dix-sept procès-verbaux ont été établis, soit autant que ceux dressés sur toute la Région bruxelloise par la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) en 2015. Il est assez étonnant que les quelques agents attachés à cette mission dans une seule commune dressent autant de procès-verbaux en un an qu'un service ayant pour vocation de gérer une matière très similaire sur l'ensemble de la Région.

J'ai le sentiment que nous n'avons fait qu'effleurer le problème dans la commune que je connais. Je crois que le nombre de marchands de sommeil y est beaucoup plus élevé, puisque les communes d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean, ainsi que la Ville de Bruxelles, mènent des campagnes comparables. Il me semble que si les communes de la première couronne sont plus touchées par ce phénomène, nous aurions besoin d'une articulation régionale pour mener à bien la lutte contre les marchands de sommeil.

Ce sont les communes centrales les plus pauvres, celles qui ont moins de moyens et davantage de défis sociaux à relever, qui doivent faire face à ce phénomène. Si elles sont plus efficaces l'une que l'autre, elles risquent de se renvoyer la balle d'un quartier à l'autre, voire dans la commune voisine. Ce ne serait pas la manière la plus idoine de régler le problème au niveau régional.

Ce phénomène mériterait donc une meilleure prise en charge au niveau de la Région, en termes tant de conscientisation que de coordination des

in de gemeenten van de eerste kroon. Er zijn efficiënte beleidsmaatregelen nodig om het fenomeen aan te pakken. Anders zal de huisjesmelkerij zich gewoon verplaatsen naar die gemeenten waar er het minst streng tegen wordt opgetreden.

Het gaat om een verschijnsel dat onder meerdere bevoegdheden valt. Een goede coördinatie tussen de verschillende instanties dringt zich dan ook op.

Erkent u dat het fenomeen zich uitbreidt? Bent u bereid om na te denken over een manier waarop het gewest samen met andere overheden de strijd tegen de huisjesmelkerij kan aanpakken?

Niet alleen de gemeenten moeten zich zorgen maken over de huisjesmelkers. In het hele gewest groeit de bevolking en komen er te weinig kwaliteitsvolle woningen bij, wat de huisjesmelkerij in bepaalde wijken in de hand werkt.

Daarom is er een gewestelijk coördinatieplatform nodig voor de uitwisseling van goede praktijken en personeel, waar de verschillende beleidsniveaus hun beleid op elkaar kunnen afstemmen en waar het gewest steun kan bieden aan de gemeenten die maatregelen nemen.

Het Brussels Gewest is de strijd tegen de huisjesmelkerij aan het verliezen, want het fenomeen breidt zich almaar uit. Ik hoop dan ook dat u snel een reeks maatregelen neemt om tot een gemeenschappelijke strategie te komen. Alleen door samen te werken, zullen we tot een doeltreffende oplossing kunnen komen. Er mag ter zake geen straffeloosheid heersen.

Het gewest, de gemeenten, de politie, de wijkagenten en de FOD Justitie moeten samen tegen de huisjesmelkers optreden. Aangezien het om een misdrijf gaat, kan ook het parket erbij worden betrokken.

Bent u het ermee eens dat het fenomeen van de huisjesmelkerij toeneemt en dat het gewest zijn grip op het probleem verliest?

Erkent u dat de oorzaak bij het gewest ligt en dat het gewest de lokale, gewestelijke en andere spelers moet coördineren, zodat zij samen een

moyens ou de réflexion sur les mécanismes nous permettant de l'endiguer. Il présente de multiples facettes et requiert des compétences en matière d'urbanisme, de logement - via la DIRM -, de Code pénal - les marchands de sommeil sont en infraction pénale -, etc. Il touche à de nombreuses problématiques. Le manque de coordination entre les acteurs impliqués lui permet de se développer encore.

Reconnaissez-vous que ce phénomène prend de l'ampleur ? Êtes-vous prêt à réfléchir à la manière d'engager la Région, aux côtés des communes ou d'autres niveaux de pouvoir, dans une vraie cause régionale, celle d'organiser ensemble, mais à l'initiative de la Région, une lutte contre les marchands de sommeil ?

Ce ne sont pas les communes seules qui doivent s'en préoccuper. La crise régionale du logement, le boom démographique et la création insuffisante de logements de qualité sur l'ensemble du territoire régional sont à l'origine de ces dérives et les ont amenées à se concentrer dans certains quartiers.

Je plaide dès lors pour la création d'une plateforme de coordination régionale qui permettrait d'échanger les bonnes pratiques et les moyens humains, de se coordonner à différents niveaux de pouvoir et d'amener la Région à soutenir - financièrement ou autrement - les communes qui mettent en place des dispositifs du même genre.

J'ai clairement le sentiment que nous sommes en train de perdre la bataille. Car, comme je le disais en interpellant Mme Fremault qui est restée très enfermée dans ses compétences relatives au logement et n'a pas suffisamment saisi la balle au bond pour passer à un niveau plus large, ce phénomène prend de l'ampleur dans les quartiers.

En interpellant le ministre de l'Urbanisme et le ministre-président que vous êtes, j'espère vous voir coordonner toute une série de dispositifs afin de déployer une vraie stratégie commune. Je sais d'expérience que lorsque chaque département travaille seul dans son coin, tout le monde va au bout de sa logique mais on ne résout pas le problème. En revanche, lorsque plusieurs opérateurs travaillent ensemble, une partie de ce qui est fait par l'un peut être utilisé par l'autre : du service Urbanisme à la police, de la police au

strategie kunnen uitwerken?

Bent u bereid om de gemeentebesturen financiële en personeelsmiddelen of coördinerende steun te bieden, zodat zij de huisjesmelkerij doeltreffend kunnen bestrijden?

service Population, du service Population à la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), etc. C'est en mettant en commun les informations que nous pouvons construire une stratégie globale.

Car j'ai le sentiment que lorsqu'un propriétaire peu scrupuleux transforme un immeuble de trois ou quatre appartements en douze ou quinze clapiers et en tire un bénéfice gigantesque en toute impunité, il devient un modèle attractif pour le propriétaire voisin qui, lui, a respecté les règles, a introduit une demande de permis, s'est vu octroyer seulement trois appartements conformes au Règlement régional d'urbanisme (RRU), au Code bruxellois du logement, etc. et gagne beaucoup moins d'argent.

J'ai le sentiment que ce phénomène se développe dans les quartiers et que nous devons en faire une vraie cause régionale qui mobiliserait plusieurs départements de la Région, les communes concernées, les services de police et les agents de quartier - ils connaissent bien le terrain et collectent des informations extrêmement utiles lors des enquêtes de domicile -, mais aussi le ministère de la Justice. Il s'agit en effet d'une infraction pénale et le Parquet devrait être associé à cette démarche.

Partagez-vous mon sentiment que ce phénomène est en croissance et que nous sommes en train de perdre notre emprise sur le problème ?

La Région est-elle prête à reconnaître qu'il s'agit d'une cause régionale et qu'elle devrait prendre l'initiative de coordonner et de mobiliser une série d'acteurs locaux, régionaux et autres afin d'élaborer une stratégie en ce sens ?

À l'échelle de la Région, êtes-vous prêt à offrir aux pouvoirs locaux une aide en termes de ressources financières, de moyens humains ou de coordination de soutien afin qu'ils soient plus efficaces dans leur lutte locale contre les marchands de sommeil ?

Discussion

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

Bespreking

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het

M. Olivier de Clippele (MR).- Je souscris pleinement à cette interpellation, qui vise à lutter contre les marchands de sommeil.

J'aimerais tout d'abord rappeler que les règles doivent être respectées. La loi Vande Lanotte est une loi fédérale qui vise essentiellement l'enrichissement d'un propriétaire qui profite de la situation de faiblesse de son locataire. Attention, le fait de s'enrichir ne constitue pas en soi une infraction, nous devons rester prudents.

La sanction fédérale - sans doute trop peu appliquée - est la confiscation. Le propriétaire se voit donc confisquer son bien sans indemnités, alors qu'il continue encore souvent à rembourser le prêt hypothécaire. La lourdeur de cette sanction explique sans doute le fait qu'elle soit si peu appliquée. Peut-être des sanctions plus progressives dans le temps permettraient-elles une application plus systématique et plus large.

La communication avec le service d'urbanisme, par exemple, est également une question importante. Lors d'une mutation immobilière, nous devons fournir une description détaillée, voire des plans, dans certaines communes. Le risque que ce renseignement communiqué par le notaire ou par le service communal mette en route une action qui aboutit à une déclaration d'insalubrité pose la question de la confidentialité ou du secret professionnel. Je ne dis pas qu'il ne faut pas le fournir, mais je pense qu'il est important de réfléchir aux conséquences.

Je me permets de faire une analogie avec le secteur bancaire dans lequel les clients n'ont plus confiance parce qu'ils savent que le banquier peut dénoncer toute transaction financière suspecte. Il n'est pas question de grand banditisme, mais de simples transactions financières : ne vous confiez donc plus à votre banquier !

Nous devons donc être conscients des effets de cette communication générale.

(Remarques de M. Vervoort)

En principe, le notaire et l'avocat doivent, eux aussi, dénoncer les fraudes. Si vous confiez à un

woord.

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).*- *Ik sluit mij volledig bij deze interpellatie aan.*

De regels moeten worden nageleefd. De federale wet-Vande Lanotte heeft tot doel eigenaars te bestraffen die zich verrijken door de kwetsbaarheid van hun huurders uit te buiten. De federale sanctie bestaat uit de inbeslagname van de woning zonder enige vergoeding. Dat is een zware sanctie, wat misschien verklaart waarom ze zo weinig wordt toegepast. Misschien zouden meer progressieve sancties beter werken en vaker worden toegepast.

In sommige gemeenten moet er in geval van verkoop een gedetailleerde beschrijving worden bezorgd aan de stedenbouwkundige dienst. Het risico dat die inlichtingen ertoe leiden dat de woning onbewoonbaar wordt verklaard, roept vragen op over de betrouwbaarheid van de informatie en het beroepsgeheim. Ik zeg niet dat die inlichtingen niet moeten worden gegeven, maar we moeten wel goed over de gevolgen nadenken.

(Opmerkingen van de heer Vervoort)

In principe moeten ook notarissen en advocaten fraudegevallen melden.

De Huisvestingscode legt heel wat normen op, maar brengt daar geen enkele gradatie in aan. Dat wordt overgelaten aan het oordeel van de ambtenaar. Ik heb meerdere onbewoonbaar verklaarde woningen bezocht. In sommige gevallen was de situatie duidelijk, in andere gevallen heel wat minder. Zo werd een woning gesloten omdat in een kamer het venster enkele vierkante decimeter te klein was.

En dan heb ik het nog niet over de geluidsnormen. Als we het besluit-Gosuïn strikt toepassen, zou je in sommige oude gebouwen op zondag geen toilet meer mogen doorspoelen of een douche nemen. Ik heb rapporten gezien waarin Leefmilieu Brussel vraagt om de douche te verplaatsen omdat op zondag de norm met 2 dB werd overschreden.

Het is belangrijk om op te treden tegen

avocat que votre tante vous a laissé 20.000 euros qui ne sont pas mentionnés dans la déclaration de succession, vous êtes susceptible d'être accusé de blanchiment d'argent.

Les normes du Code du logement occupent de nombreuses pages dans le Moniteur belge, mais ne prévoient aucune gradation. C'est donc laissé à l'appréciation du fonctionnaire. Comme M. Clerfayt et d'autres, j'ai déjà visité des logements insalubres. Pour certains, l'insalubrité est évidente. Pour d'autres, j'étais étonné, parce qu'il ne manquait, par exemple, que quelques décimètres carrés à la fenêtre qui éclairait une chambre pour que la norme soit respectée.

Vous n'avez pas parlé des normes de bruit. Si nous appliquons l'arrêté Gosuin avec rigueur, il devient interdit, dans tous les immeubles anciens à appartements, notamment ceux avec planchers, d'aller aux toilettes ou de prendre une douche le dimanche ! J'ai vu des rapports de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (IBGE) imposant de déplacer des douches parce que l'on dépassait de 2dB, le dimanche, cette norme extrêmement sévère.

Nos citoyens sont bombardés de normes. Vous visez un public ayant des agissements quasi criminels et je suis convaincu que votre démarche est honnête. Mais je ne voudrais pas qu'une machine administrative très lourde range 5%, 10% ou même 20% de la population dans leurs rangs. Je partage l'objectif de lutter contre les marchands de sommeil, mais il ne s'agit pas de susciter la méfiance des citoyens envers l'administration !

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) (*en néerlandais*).- *Inutile de s'appesantir sur la gravité du problème dont on connaît l'ampleur inacceptable à Bruxelles. Tous les membres de la commission pensent qu'il faut agir.*

L'approche schaarbeekoise permet de repérer les marchands de sommeil et d'aider leurs victimes. Qu'est-il entrepris pour étendre cette approche à l'ensemble de la Région ? Soutenez-vous des communes qui veulent reproduire cette

huisjesmelkers, maar de regels mogen niet zo streng zijn dat ze naast de huisjesmelkers ook gewone burgers treffen. We moeten absoluut vermijden dat de burgers hun vertrouwen in de administratie verliezen!

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het is onnodig om nogmaals de ernst van het probleem te benadrukken. U weet allemaal hoe verspreid het in Brussel is. Iedereen vindt het onaanvaardbaar. Dat er meer actie nodig is, daarover heerst een consensus in deze commissie.

De Schaarbeekse aanpak is inderdaad succesvol. De gemeente slaagt er deels in om te bereiken wat we allemaal beogen: de huisjesmelkers vinden en de slachtoffers helpen. Wat doet het gewest

approche ? Pourrait-elle être appliquée à l'ensemble de la Région ?

Je me demande si le principal problème n'est pas que les gens qui se trouvent dans cette situation n'ont pas d'alternative. Lorsqu'un immeuble exploité par des marchands de sommeil est découvert, il est condamné et aucune solution n'est proposée à ses occupants qui sont à la rue. Les marchands de sommeil sont la seule solution pour eux. Louer un logement correct n'est pas à leur portée.

Quel accompagnement la Région peut-elle offrir aux victimes d'abus ? Quand la police, les services régionaux ou communaux constatent l'activité de marchands de sommeil et y mettent fin, quelle aide la Région prévoit-elle pour aider les victimes à accéder à un logement décent et abordable ?

Je me demande si le droit de gestion publique ne pourrait pas être un instrument de lutte contre les marchands de sommeil pour les logements insalubres. Or, il est à peine exercé par les communes. Qu'entreprend la Région afin qu'il en soit plus souvent fait usage ?

M. de Clippele a mentionné la possibilité de saisie des logements exploités par des marchands de sommeil. Cette option est-elle utilisée ? La loi considère cette sanction comme un moyen de dissuasion, donc pourquoi ne pas l'appliquer ?

Le manque de logements abordables et de qualité est une des causes du problème. Pour cela, la Région dispose de leviers, notamment au sein de vos compétences de ministre-président, mais ce gouvernement laisse passer trop d'opportunités, comme celle offerte par la zone stratégique de la gare du Midi que les consultants nous engagent à rendre résidentielle. Pourtant, les prochains projets de construction n'y prévoient que des bureaux, alors qu'il y a déjà un million de m² de bureaux vides. Ce n'est que dans une deuxième phase que des logements s'ajouteront, et seulement si l'entrepreneur est d'accord.

Je suis convaincu qu'il y a de nombreuses possibilités d'action par rapport au manque de logements à Bruxelles.

concreet om de Schaarbeekse aanpak in de rest van het gewest uit te bouwen? Ondersteunt u andere gemeenten, die die aanpak willen kopiëren? Kan deze aanpak niet in het volledige gewest toegepast worden?

Ik vraag me af of het grootste probleem niet is dat de mensen die zich in die situatie bevinden, geen alternatief hebben. Er wordt geen oplossing aangeboden wanneer een pand wordt ontdekt waar huisjesmelkers actief zijn. Het pand wordt gesloten en voor de bewoners rest er enkel dakloosheid. Huisjesmelkers zijn de enige optie voor hen. Een normale, correcte woning huren, behoort niet tot hun mogelijkheden.

Welke begeleiding kan het gewest bieden aan slachtoffers van misbruik? Wanneer de politie, de gewestelijke of de gemeentelijke diensten vaststellen dat er aan huisjesmelkerij wordt gedaan en die activiteit stopzetten, in welke hulp voorziet het gewest dan om die mensen toch aan een degelijke en betaalbare woning te helpen?

Ik vraag me ook af of het openbaar beheersrecht geen instrument zou kunnen zijn om huisjesmelkers aan te pakken, voor woningen die in een lamentabele en ongezonde toestand verkeren. Dat recht wordt vandaag nauwelijks of niet door de gemeenten uitgeoefend. Wat onderneemt het gewest opdat er vaker gebruik van zou worden gemaakt?

De heer de Clippele verwees daarnet naar de mogelijkheid van inbeslagname van de woning waar sprake is van huisjesmelkerij. Wordt die optie gebruikt? Zo niet, waarom niet? De wet beschouwt die sanctie als afschrikmiddel voor daders, dus waarom wordt ze niet toegepast?

Als je kijkt naar de oorzaak van het probleem, dan valt het gebrek aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen op. Daarvoor beschikt het gewest wel degelijk over hefboomen, ook binnen uw bevoegdheden als minister-president, maar deze regering laat te veel kansen liggen.

Nemen we bijvoorbeeld de tien strategische zones. Over het Zuidstation hebben consultants na jaren studeren gezegd dat het een woonstation moet worden. De eerstvolgende geplande bouwprojecten omvatten echter enkel

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

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- Il faut féliciter M. Verstraete, qui parvient à évoquer un dossier relevant de la Commission du développement territorial en Commission du logement.

(Remarques de M. Verstraete)

"Well done!", car j'ai été interpellé sur le sujet il y a moins de trois mois.

(Sourires)

Commençons par bien nommer les choses. Le phénomène des marchands de sommeil relève de la loi pénale et est qualifié comme tel au travers d'une enquête de police, d'une qualification opérée par le Parquet et d'un suivi pénal. Il ne s'agit pas ici de se prononcer sur le bien-fondé de cette procédure.

Il serait intéressant de quantifier ce phénomène au regard des demandes de régularisation. Toutes les semaines, des demandes de ce type sont introduites auprès de la commune d'Evere pour des maisons transformées en trois ou quatre logements, voire plus à Schaerbeek, étant donné le gabarit des maisons. Elles font souvent suite à une dénonciation à la commune ou à un constat de l'agent de quartier.

Il est vrai que, pour pouvoir supporter le coût de l'investissement en termes d'emprunt hypothécaire, le propriétaire n'a souvent pas d'autre choix que de tirer un revenu lié à l'acquisition qu'il a réalisée en mettant en location un ou deux logements, voire plus. La réponse se situe au niveau de l'urbanisme, dans un premier temps. L'idéal, c'est que le notaire conseille de déposer une demande de modification en amont.

kantoorgebouwen, terwijl er nu al 1 miljoen m² aan kantoorruimte leegstaat. Er zouden pas in een tweede fase woningen bijkomen en dan nog enkel als de aannemer akkoord gaat.

Ik ben ervan overtuigd dat er veel meer mogelijkheden zijn om daadwerkelijk iets te doen aan het woningtekort in Brussel.

De voorzitter.- De heer Vervoort heeft het woord.

De heer Rudi Vervoort, minister-president *(in het Frans).*- *Bravo, mijnheer Verstraete, u slaagt erin om een dossier dat bij Territoriale Ontwikkeling hoort, in de commissie voor de Huisvesting ter sprake te brengen.*

(Opmerkingen van de heer Verstraete)

Well done!

(Vrolijkheid)

Huisjesmelkerij valt onder de strafwet.

Het zou interessant zijn het fenomeen te becijferen op basis van de regularisatieaanvragen voor in meerdere woningen opgedeelde huizen. Die worden vaak naar aanleiding van een aangifte bij de gemeente of een vaststelling door de wijkagent ingediend.

Om zijn hypothecaire lening te kunnen afbetalen, beslist een eigenaar soms om zijn pand op te splitsen en om één of enkele woningen te verhuren. Idealiter beveelt de notaris hem dan aan om vooraf een wijzigingsaanvraag in te dienen. Meestal zijn er echter al huurders op het ogenblik dat de aanvraag wordt ingediend.

De hoge vastgoedprijzen en de demografische groei leiden ertoe dat panden worden opgesplitst. Eigenaars die dat doen, zijn daarom nog geen huisjesmelkers.

Huisjesmelkerij is een misdrijf, waarbij menselijke ellende wordt uitgebuit. Daar is in de meeste opgedeelde woningen geen sprake van. We moeten redelijk blijven als we willen vermijden dat een aanzienlijk aantal personen als huisjesmelkers

De manière quasi systématique, des locataires sont déjà présents au moment de la demande.

Le coût de l'immobilier et l'expansion démographique, qui exercent une pression sur les secteurs immobilier et locatif, expliquent ce phénomène de subdivision des habitations. Ces propriétaires ne peuvent pas pour autant être qualifiés de marchands de sommeil.

La pratique des marchands de sommeil est une organisation délictueuse, qui vise à exploiter la misère humaine et entre, en tant que telle, dans le champ pénal. Dans le cas qui nous occupe, le plus souvent, il n'y a pas de qualification au pénal, in fine. Il faut être raisonnable, sinon un nombre considérable de personnes seraient jugées comme marchands de sommeil par les tribunaux.

Le phénomène se décline de plusieurs manières. Je ne dispose pas de chiffres sur les personnes qualifiées de marchands de sommeil selon le Code pénal à Bruxelles. Je n'ai pas le sentiment qu'il y ait une recrudescence généralisée de ce phénomène pénalement répréhensible.

Par contre, le phénomène de la division des logements explose clairement. L'augmentation du nombre de logements qui en découle entraîne d'ailleurs à son tour un problème de mobilité, puisque le nombre de voitures garées dans le quartier augmente proportionnellement et que les riverains sont mécontents parce qu'ils ne peuvent plus trouver de place près de chez eux. Cet effet en cascade, lié à la typologie des logements, rend la vie plus difficile dans certains quartiers.

En revanche, pour ce qui concerne mes compétences, je tiens à mettre l'accent sur le Plan global de sécurité et de prévention. La thématique 4, qui porte sur la traite et le trafic d'êtres humains, souligne la difficulté de détecter ce genre de phénomène qui est à la lisière de celui des marchands de sommeil. Lorsque quinze personnes se retrouvent empilées dans une pièce de quelques mètres carrés et sont envoyées sur des chantiers pour travailler au noir, nous sommes clairement en présence d'un phénomène de traite des êtres humains, d'une filière délictueuse dont le logement ne représente qu'un des aspects.

Une des priorités du Plan global de sécurité et de

wordt veroordeeld.

Ik weet niet hoeveel personen in Brussel echt als huisjesmelker kunnen worden bestempeld, maar ik heb niet de indruk dat dat kwalijke fenomeen in opmars is.

De opdeling van panden daarentegen neemt wel sterk toe. Daardoor stijgt het aantal woningen en dat zorgt op zijn beurt voor mobiliteitsproblemen. Die kettingreactie bemoeilijkt het leven in sommige wijken.

In het Globaal Veiligheids- en Preventieplan (GVPP) wordt benadrukt dat het moeilijk is om het fenomeen van huisjesmelkerij op te sporen. Wanneer vijftien personen op enkele vierkante meters wonen en in het zwart op werven aan de slag zijn, gaat het over mensenhandel, een fenomeen waarvan huisvesting slechts één aspect is.

Een van de prioriteiten in het GVPP is de strategie met betrekking tot huisjesmelkers. Ik wil de samenwerking tussen de verschillende bevoegde diensten op dat vlak verbeteren.

Brussel Preventie en Veiligheid (BPV) organiseert een opleiding over huisjesmelkerij voor alle inspecteurs van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI). Eventueel kan ook een gemeentelijke ambtenaar de opleiding volgen, wat positief is voor de contacten tussen de verschillende diensten. Daarnaast ontwikkelt BPV in het kader van het project 'wijkteam' een tool voor de gemeenten en de politiezones.

(Opmerkingen van de heer Clerfayt)

Het is de bedoeling dat die tool in het hele gewest en door de medewerkers van alle diensten kan worden gebruikt, om adresgegevens onmiddellijk na de registratie met alle betrokkenen te delen. Op dit ogenblik werken wijkagenten en bevolkingsdiensten nog los van elkaar en dat is een probleem in de strijd tegen de huisjesmelkers.

(Opmerkingen van de heer Clerfayt)

Ik neem er nota van dat u zegt dat alleen Schaarbeek betrokken is en dat de testfase

prévention est la stratégie relative au phénomène des marchands de sommeil proprement dits. Notre objectif est d'améliorer la collaboration entre les différents services compétents, autrement dit les services communaux et les services de proximité, bien sûr, mais aussi les services de police, les services d'inspection du logement, le service régional et, en bout de course, le Parquet, qui doit offrir des moyens pour lutter contre le phénomène.

Bruxelles prévention et sécurité (BPS) organise une formation sur la thématique des marchands de sommeil pour l'ensemble des inspecteurs de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL). Cette formation pourrait éventuellement être étendue à un représentant de chaque commune, afin de favoriser les contacts entre les différents services.

Par ailleurs, un outil numérique est développé par BPS au service des communes et des zones de police dans le cadre du projet "team de quartier".

(Remarques de M. Clerfayt)

Nous avons pris cet outil en compte. Nous entendons lui donner une dimension régionale et soutenir le travail des agents des différents services, conformément à ce que vous aviez proposé. Ce logiciel permettra d'inscrire les données de domiciliation et facilitera ainsi leur partage immédiat entre les services concernés. Actuellement, les agents de quartier et les services de la population sont déconnectés, et chacun a tendance à travailler dans son coin en relevant des informations qu'il ne partage pas. Ce manque de partage des données est un vrai problème dans la lutte contre le phénomène des marchands de sommeil. Ce projet a été mis en œuvre dans l'ensemble de la zone et devrait renforcer l'efficacité de la lutte contre ce phénomène.

(Remarques de M. Clerfayt)

Je prends note de ce que vous me dites, à savoir que seule Schaerbeek serait concernée et que la phase de test va commencer.

Par ailleurs, il convient de souligner les difficultés liées aux circulaires du ministre de l'Intérieur sur le processus de domiciliation. Les communes sont tenues de domicilier les personnes, mais la

binnenkort start.

Daarnaast vloeien er problemen voort uit de rondzendbrieven van de minister van Binnenlandse Zaken over de domiciliekeuze. De gemeenten moeten personen inschrijven, maar dat zorgt voor problemen.

Vaak komen gezinnen op straat te staan als een woning onbewoonbaar wordt verklaard. De gemeentebesturen zijn dan moreel verplicht om een oplossing voor hen te zoeken.

Er zou veel sneller moeten worden ingegrepen, namelijk zodra er een risico op overbewoning is vastgesteld.

Ik hoop dat mijn antwoord aan uw verwachtingen voldoet.

(Vrolijkheid)

domiciliation pose de réels problèmes.

On se retrouve donc à devoir régler une question a posteriori. En effet, dans un certain nombre de cas, cela implique des arrêtés d'insalubrité pour une série de causes. Des familles sont ainsi mises au ban, et nous nous demandons alors qu'en faire. Nous tournons en rond et faisons peser sur les pouvoirs locaux l'obligation morale de trouver une solution pour ces familles.

Une fois détecté le risque que représente la surpopulation, nous devrions pouvoir prendre l'affaire en charge immédiatement, plutôt que d'attendre que le phénomène s'installe et tenter de le résoudre par la suite. C'est en tout cas le sentiment des pouvoirs locaux.

Je ne sais pas ce que Mme Fremault vous aura répondu dans l'autre commission avant que vous introduisiez à nouveau le sujet à l'agenda de cette commission-ci, mais j'espère avoir été à la hauteur de vos attentes.

(Sourires)

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

M. Bernard Clerfayt (DéFI).- Vos réponses contiennent des propositions intéressantes, notamment la formation en cours à Bruxelles prévention et sécurité (BPS) avec les agents de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), qui devrait, à mon avis, être étendue aux agents contrôleurs de l'urbanisme ou à des services proches des communes qui s'inscriraient dans cette démarche. Ils seraient informés par ce biais et auraient l'occasion d'échanger avec leurs collègues, ce qui améliore toujours la collaboration.

Le projet d'informatisation du travail des agents de quartier est une excellente chose, que j'attends impatientement et depuis longtemps. Je suis volontairement resté un peu flou dans mon interpellation sur le terme "marchand de sommeil" car, pour rentrer dans les détails, il faut préciser les termes employés en urbanisme, à la DIRL, dans le code pénal, etc. C'est un peu compliqué et cela prouve que, le phénomène étant morcelé entre plusieurs autorités et administrations compétentes,

De voorzitter.- De heer Clerfayt heeft het woord.

De heer Bernard Clerfayt (DéFI) *(in het Frans).*- *De opleiding bij Brussel Preventie en Veiligheid (BPV), die nu aan de agenten van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) verstrekt wordt, zou moeten worden uitgebreid tot de stedenbouwkundige controleurs en de diensten die nauw met de gemeenten samenwerken.*

Het informatiseren van het werk van de wijkagenten is een uitstekende zaak. Ik ben bewust een beetje vaag gebleven in mijn vragen over de huisjesmelkers, omdat ik anders de stedenbouwkundige termen zou moeten gebruiken die gehanteerd worden door de DGH, in het Wetboek van strafrecht, enzovoort. De overheid heeft zelf de context geschapen die maakt dat het verschijnsel zo moeilijk te bestrijden is.

Iemand moet de coördinatie op zich nemen. Indien een huisjesmelker een strafbaar feit pleegt in de zin van het Wetboek van strafrecht, en er een dossier op basis van een proces-verbaal wordt

les pouvoirs publics ont créé les conditions qui font qu'ils ne sont pas suffisamment organisés pour lutter contre ce phénomène.

Nous avons besoin d'une personne qui coordonne cette action. Si, au sens juridique du terme, un marchand de sommeil commet une infraction au code pénal, avec un dossier qui doit arriver au Parquet sur la base d'un constat établi par la police, il faut se demander comment de telles informations parviennent au Parquet. La police n'y a, en général, pas accès. Il est extrêmement rare qu'elle puisse monter des dossiers.

Pour le faire, elle doit avoir accès aux immeubles. Or, dans le Code du logement et à la DIRL, l'accès aux immeubles n'est ouvert que sur plainte. S'il n'y a pas de plainte, elle n'ouvre pas la porte et il n'y a pas de constat. Or, la plupart des victimes des marchands de sommeil ne portent pas plainte de peur de se retrouver à la rue. Autrement dit, ce public que nous voulons aider n'utilise pas ce mécanisme, pour des raisons qui s'expliquent. Les victimes ne font entrer ni la police, ni les inspecteurs de la DIRL.

La seule solution réside dans les dispositions qui permettent aux contrôleurs de l'urbanisme d'avoir accès aux immeubles sur la base d'indices sérieux d'un désordre urbanistique. Mais les constats établis par les services d'urbanisme restent chez eux. Ils devraient être partagés avec la DIRL, pour que celle-ci puisse prendre des sanctions telles que l'interdiction de relocation, mais aussi avec la police, pour qu'elle puisse monter un dossier "marchand de sommeil" qui sera instruit par le tribunal.

Il faut absolument briser ce fonctionnement en "silo". En effet, même si chacune des administrations disposait de suffisamment de moyens et travaillait parfaitement, mais chacune de son côté, cela ne résoudrait pas le problème. Il faut créer un espace qui réunisse ces trois administrations : la police (tant les agents de quartier que les policiers qui dressent les procès-verbaux d'infraction au code pénal marchand de sommeil), la DIRL et l'urbanisme. Je pense qu'il faudrait une personne qui coordonne le tout, peu importe qu'il s'agisse de BPS, des services d'urbanisme, du ministre-président...

opgemaakt door de politie, moeten we ons afvragen hoe die informatie het parket bereikt. De politie heeft meestal geen toegang tot die bestanden omdat ze geen toegang krijgt tot de woningen.

Volgens de Huisvestingscode en bij de DGHI is toegang tot gebouwen alleen mogelijk op basis van een klacht. Als er geen klacht is, kan er dus geen strafbaar feit worden vastgesteld. De meeste slachtoffers van huisjesmelkers klagen niet omdat ze bang zijn op straat terecht te komen. De mensen die wij willen helpen, laten dan ook om verklaarbare redenen geen politie- of DGHI-inspecteurs binnen.

De enige mogelijke oplossing ligt bij de stedenbouwkundigen: die kunnen toegang tot een gebouw krijgen op basis van ernstige aanwijzingen van inbreuken op de stedenbouwkundige regels. De bevindingen van de stedenbouwkundige diensten zouden moeten worden gedeeld met de DGHI, zodat die sancties kan opleggen zoals een verhuisverbod, maar ook met de politie, zodat die een dossier 'huisjesmelker' kan opstellen dat door de rechtbank kan worden onderzocht.

Er moet absoluut een einde worden gesteld aan de gescheiden werking. Er moet een overlegpunt komen voor de drie administraties: de politie (zowel de wijkagenten als de politieambtenaren die de processen-verbaal opstellen), de DGHI en de dienst stedenbouw. Op gewestelijk niveau moet er worden gestreefd naar meer coördinatie en efficiëntie, zo niet lopen we het risico dat we in bepaalde wijken de strijd verliezen.

Bovendien moeten we op zoek gaan naar oplossingen voor mensen die op straat terecht komen na een vaststelling van huisjesmelkerij, maar dat is een ander debat.

Au niveau régional, nous devons réellement travailler à une plus grande coordination et une meilleure efficacité, sous peine de perdre des batailles dans certains quartiers.

Reste en outre à voir ce que l'on fait des personnes mal logées, comme le signalait M. Verstraete. Mais c'est un autre débat.

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

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- On rencontre régulièrement des personnes qui viennent vous parler de leur situation, mais lorsqu'on évoque avec elles la possibilité d'aller plus loin et de prendre des initiatives plus radicales, elles refusent. Nous sommes vraiment démunis face à ce type de situation difficile à gérer sur le plan humain.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais)*.- *M. Clerfayt a très bien illustré l'intérêt d'une bonne collaboration entre les différents services. C'est à la Région d'y veiller. Cette collaboration n'est pas encore d'actualité, mais elle n'est pas impossible.*

Le grand défi est en effet de trouver une solution crédible pour les victimes des marchands de sommeil. Si nous n'y parvenons pas, elles mettront tout en œuvre pour ne pas être découvertes. Par contre, si nous pouvons leur offrir une voie de sortie, elles signaleront elles-mêmes l'abus, ce qui permettra de s'attaquer à la situation sans qu'il faille de collaboration avec la police ou avec d'autres instances.

- *L'incident est clos.*

De voorzitter.- De heer Vervoort heeft het woord.

De heer Rudi Vervoort, minister-president *(in het Frans)*.- *Mensen praten soms over hun situatie, maar als we hun aanraden om radicale stappen te zetten, dan weigeren ze. Wij staan werkelijk machteloos tegenover dit soort situaties.*

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- De heer Clerfayt heeft het belang van een goede samenwerking tussen de verschillende diensten uitstekend geïllustreerd. Het is de taak van het gewest om daarvoor te zorgen. Van een dergelijke samenwerking is er vandaag nog geen sprake, maar ze is niet onmogelijk. Het wordt nog een hele onderneming voor deze regering om in het Brussels Gewest voor meer coördinatie te zorgen en de aanpak in de verschillende gemeenten te versterken.

De grootste uitdaging is, zoals u zelf zegt, het vinden van een oplossing voor de slachtoffers van huisjesmelkers. Als we geen geloofwaardig alternatief kunnen bieden, zullen de slachtoffers alles in het werk stellen om niet te worden ontdekt. Als we wel een uitweg kunnen bieden, zullen de bewoners zelf melden wanneer ze slachtoffer zijn van een huisjesmelker. In dat geval zou het bijzonder gemakkelijk zijn om hen te lokaliseren. De slachtoffers zouden dan immers zelf het misbruik melden, waarna wij de situatie kunnen aanpakken zonder dat er samenwerking met politie of andere instanties aan te pas moet komen.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "les opérations de
démembrement par Citydev".**

M. le président.- Le ministre-président Rudi Vervoort répondra à la question orale.

La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron (Ecolo).- Le projet mené par citydev.brussels à Tivoli comprend sept lots d'habitation, dont deux sont dédiés à des projets expérimentaux. L'un d'eux est un projet d'habitat groupé urbain, projet pilote pour lequel citydev.brussels pratique le démembrement, utilisant le droit d'emphytéose et le droit de superficie.

Je pense que c'est une première. Autant le Fonds du logement pratique ce type d'opération depuis un certain temps, autant il me semble que ce n'était pas encore le cas pour l'ancienne société de développement de la Région. J'ai par ailleurs ouï dire que citydev.brussels a lancé - ou s'appête à le faire - un appel pour d'autres opérations de démembrement en deuxième couronne de la Région bruxelloise.

Pourriez-vous m'éclairer sur les opérations en cours et celles à venir ? Quel est le premier bilan tiré de l'expérience Tivoli ?

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

betreffende "de opdeling door Citydev".

De voorzitter.- Minister-president Rudi Vervoort zal de mondelinge vraag beantwoorden.

De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Het Tivoliproject van citydev.brussels omvat zeven woningen, waaronder twee experimentele. Een daarvan is een cohousingproject waarop citydev.brussels het erfpachtrecht en het recht van opstal toepast.*

Het Woningfonds past de praktijk al enkele jaren toe, maar het is een primeur voor citydev.brussels. Ik heb trouwens vernomen dat citydev.brussels een oproep heeft gedaan om in de Brusselse gemeenten van de tweede kroon soortgelijke projecten te starten.

Kunt u wat meer vertellen over de lopende en toekomstige elementen uit het Tivolidossier? Als mijn informatie klopt, moet de bouw na drie jaar van voorbereidingen eindelijk van start gaan. Welke andere experimenten staan er nog op stapel? Over hoeveel vierkante meter gaat het? Welke hinderpalen en positieve punten zijn er aan het licht gekomen?

Si mes informations sont exactes, le projet devrait bientôt sortir de terre, après plus de trois ans de gestation. Quelles sont les autres expériences envisagées ? Combien de mètres carrés sont-ils concernés ? Quels sont les freins et les points positifs retenus ?

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

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- Vous avez bien résumé les éléments du projet Tivoli GreenCity, qui comporte en effet sept lots d'habitation. Ce projet est la concrétisation d'une vision qui, compte tenu de la réalité économique des quartiers ou des communes, amène citydev.brussels à viser l'objectif de maîtriser à terme le foncier et d'éviter les effets d'aubaine.

Bien entendu, il s'agit aussi de promouvoir de nouveaux types d'habitat, qui impliquent un démembrement du droit de propriété. En l'espèce, les permis ont été octroyés et le chantier démarrera sur les droits d'emphytéose, juste avant ou après les congés du bâtiment. Il est un peu tôt pour tirer le bilan de cette expérience.

Un autre lot sera réservé au community land trust (CLT). citydev.brussels va donc également céder un droit d'emphytéose sur le terrain. Le projet sera piloté par le CLT et réalisé par le Fonds du logement.

Il est également envisagé de reprendre ce principe sur le foncier pour un terrain appartenant à la Régie foncière régionale, au Val d'Or à Woluwe-Saint-Lambert. Je pense aussi que citydev.brussels a l'intention de développer ce principe dans d'autres projets.

Mais ne fonçons pas tête baissée ! À moyen terme, nous verrons s'il est possible de développer ce système sur d'autres terrains, principalement dans les communes de la deuxième couronne, afin de diminuer la forte pression qui s'exerce sur le résidentiel. L'impact de la valeur du terrain devient un souci pour l'équilibre financier d'un projet. À cet égard, le démembrement nous paraît être une piste intéressante pour monter de futurs projets tout en proposant d'autres formes d'habitat.

De voorzitter.- De heer Vervoort heeft het woord.

De heer Rudi Vervoort, minister-president (in het Frans).- *Tivoli GreenCity is een project dat kadert in de visie van citydev.brussels om zijn gronden op lange termijn te beheren en buitenkansseffecten te vermijden.*

Het is natuurlijk ook de bedoeling om nieuwe woonvormen te promoten en die vergen een opdeling van de eigendom. De vergunningen zijn toegekend en de werf zal net voor of na het bouwverlof starten. Het is nog te vroeg om de balans op te maken.

Een andere grond is voorbehouden voor de community land trust (CLT). Daarop zal citydev.brussels eveneens een erfpacht moeten toepassen. De CLT zal het project aansturen en het Woningfonds zal het uitvoeren. Ik denk dat citydev.brussels dit principe in de toekomst vaker zal toepassen.

Op middellange termijn zal blijken of we de benadering ook op andere terreinen in de gemeenten van de tweede kroon kunnen toepassen. De terreinwaarde vormt daar immers vaak een bedreiging voor het financiële evenwicht van een dergelijk project.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Il est intéressant que citydev.brussels explore également ces formes d'habitat, qui ont le grand avantage d'assurer aux pouvoirs publics ou à citydev.brussels la maîtrise foncière du terrain et de rendre le logement plus accessible. Tant mieux si, en plus, cela se fait dans le cadre de projets mixtes, incluant d'autres opérateurs.

Mais reste-t-on dans les mêmes conditions si d'autres opérations s'effectuent par exemple en deuxième couronne, là où le terrain est très cher et ferait grimper les prix si ce coût devait se reporter sur les acquéreurs ? Les opérations régulières de citydev.brussels - qui peuvent certes évoluer - visent la pleine propriété, nonobstant une série de conditions assorties à la location ou à la revente.

Ici, on change la donne. Cela signifie-t-il des modifications réglementaires à venir ? Ou la réglementation actuelle suffit-elle ?

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- À ma connaissance, il n'est pas question de modifications. J'ai eu l'occasion de discuter de ce mécanisme avec des responsables de citydev.brussels et cela ne semblait pas poser de problème. Je ne me suis même pas interrogé à ce sujet, car cela semble s'inscrire dans les missions de développement de citydev.brussels.

M. Alain Maron (Ecolo).- Dans ses missions, oui, mais on est ici dans une activité totalement différente.

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- Effectivement, on n'est pas dans un montage économique comparable à ce qui se fait lorsqu'on cède la pleine propriété, ce qui implique d'ailleurs des règles très précises sur la valeur, l'imputation...

M. Alain Maron (Ecolo).- Les droits d'enregistrement...

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- Oui, également. Ici, le terrain ne connaît pas de mutation. Il s'agit uniquement des briques.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Het is interessant dat citydev.brussels met zulke woonvormen experimenteert, want zo blijft het eigenaar van de grond en maakt het huisvesting toegankelijker.*

Zijn de voorwaarden dezelfde in de gemeenten van de tweede kroon, waar de terreinen veel duurder zijn?

De gewone projecten van citydev.brussels zijn op volledige eigendom gericht, ook al zijn er een aantal voorwaarden voor de verhuring of verkoop. Volstaat de huidige wetgeving voor dit cohousingproject of moeten we ze bijsturen?

De heer Rudi Vervoort, minister-president (in het Frans).- *Voor zover ik weet, moet er niets gewijzigd worden. Ik heb me dat zelfs niet afgevraagd, want een dergelijk project past goed binnen de opdracht van citydev.brussels.*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *In dit geval gaat het wel om een heel andere activiteit.*

De heer Rudi Vervoort, minister-president (in het Frans).- *Inderdaad, de financiële constructie is niet dezelfde als bij volle eigendom. Er zijn erg precieze regels nodig voor de waardebeoordeling, de aanrekening, ...*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *De registratierechten ...*

De heer Rudi Vervoort, minister-president (in het Frans).- *Ja, die ook. Hier verandert het terrein niet van eigenaar.*

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JULIE DE GROOTE

À M. RUDI VERVOORT, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, DES MONUMENTS ET SITES, DES AFFAIRES ÉTUDIANTES, DU TOURISME, DE LA FONCTION PUBLIQUE, DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE,

concernant "les retards constatés dans l'octroi des primes à la rénovation de l'habitat".

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

Mme Julie de Grootte (cdH).- Bon nombre de propriétaires de biens immobiliers à Bruxelles font appel à des agences immobilières sociales (AIS) pour la gestion de la mise en location de leurs biens, condition sine qua non pour l'obtention d'une prime à la rénovation de l'habitat. Cet échange réciproque a le mérite de contenter aussi bien les propriétaires, qui ont ainsi la certitude d'une rentrée locative mensuelle ainsi que d'une prime à la rénovation, que les locataires, souvent précarisés, qui bénéficient dès lors d'un loyer modéré (en moyenne 20 à 30% moins cher que le prix demandé normalement).

Il existe 23 AIS en Région bruxelloise, et près de 4.800 logements sont entrés dans ce circuit créé il y a 20 ans. Or, la capacité maximale de ces AIS serait de 10.000 logements, selon certaines informations, de sorte que le manque à gagner est conséquent.

Parmi les dysfonctionnements pointés du doigt, il y a surtout les retards dans les délais de traitement des dossiers de demande de primes à la rénovation. Selon les informations, ces retards

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JULIE DE GROOTE

AAN DE HEER RUDI VERVOORT, MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET PLAATSELIJKE BESTUREN, TERRITORIALE ONTWIKKELING, STEDELIJK BELEID, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, STUDENTENAANGELEGENHEDEN, TOERISME, OPENBAAR AMBT, WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK EN OPENBARE NETHEID,

betreffende "de vastgestelde achterstand in de toekenning van de woningrenovatiepremies".

De voorzitter.- Mevrouw de Grootte heeft het woord.

Mevrouw Julie de Grootte (cdH) (*in het Frans*):- *Veel Brusselse eigenaars doen een beroep op sociale vastgoedkantoren (SVK's) om de verhuur van hun woning te beheren, wat een voorwaarde is voor het ontvangen van een renovatiebonus. Zo zijn alle partijen tevreden: de eigenaars, die zeker zijn van maandelijkse huurinkomsten en een renovatiebonus, en de huurders, die een gematigde huurprijs genieten.*

In het Brussels Gewest maken bijna 4.800 woningen deel uit van het circuit van 23 SVK's. De maximale capaciteit van de SVK's bedraagt echter 10.000 woningen. Er is dus een aanzienlijk tekort.

Een van de problemen is de vertraging bij de behandeling van de aanvragen voor renovatiepremies. Die zou in sommige gevallen tot tien maanden oplopen, waardoor de verhuur van de woning pas na een jaar kan starten.

Daardoor verliezen de eigenaars huuropbrengsten en dreigen ze hun intentie om met een SVK samen te werken, op te geven. Uiteindelijk komen we in

sont passés d'un à dix mois dans certains cas, retardant ainsi d'un an le début de mise en location du bien concerné.

Cette situation pose un problème considérable car ces longs délais privent les propriétaires de revenus locatifs et les incite à abandonner leur projet de faire appel à une AIS pour la gestion de leur bien. Nous en arrivons, en fin de compte, à une situation qui porte préjudice à tout le monde : aux AIS, dont certaines avancent parfois des fonds correspondant à une prime (sans aucune certitude que cette prime sera octroyée au propriétaire), aux propriétaires qui doivent faire face aux retards de perception des loyers et, bien évidemment, au nombre sans cesse croissant de familles bruxelloises en attente d'un logement.

Dans la mesure où cette formule des AIS permettrait de répondre au problème du manque de logements pour les Bruxellois aux revenus peu élevés, il est essentiel de faire le point sur cette situation.

Quelles sont les mesures mises en œuvre pour venir à bout de cette problématique ? Une réflexion est-elle en cours pour mettre en place une stratégie qui permettrait, à terme, de réduire ces délais de traitement ? D'aucuns ont mentionné des retards qui seraient dus à des problèmes internes de gestion de l'administration. Avez-vous eu écho de ces problèmes et pouvez-vous faire le point à ce sujet ?

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

M. Rudi Vervoort, ministre-président. - Le service des primes à la rénovation et à l'embellissement des façades a effectivement connu, cette dernière année, un manque de personnel qui a conduit au retard de traitement de certains dossiers de demande de primes. Lors du transfert de la gestion de services de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) à Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP), la réduction de ce retard fut un objectif prioritaire de la direction, qui a procédé au recrutement de plusieurs agents.

Il manque actuellement encore deux personnes pour remplir le cadre, mais ces engagements sont

een situatie terecht die iedereen schade berokkent: het SVK, dat soms middelen voorschiet die overeenstemmen met een premie (zonder enige zekerheid dat die premie aan de eigenaar zal worden toegekend), verhuurders die te maken krijgen met vertragingen bij het innen van huurgelden en vooral het stijgende aantal Brusselse gezinnen dat op huisvesting wacht.

Aangezien SVK's een oplossing bieden voor het gebrek aan huisvesting voor Brusselaars met een laag inkomen, moet er dringend een balans worden opgemaakt. Wordt er nagedacht over een strategie om de behandeling van de dossiers te versnellen? Zijn er inderdaad problemen met het interne administratieve beheer, zoals dat wordt beweerd?

De voorzitter. - De heer Vervoort heeft het woord.

De heer Rudi Vervoort, minister-president (in het Frans). - *Er heerste het afgelopen jaar een personeelstekort op de afdeling renovatie- en verfraaiingssubsidies, waardoor sommige subsidieaanvragen vertraging opliepen. Toen het beheer van de diensten werd overgeheveld van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) naar Brussel Stedenbouw en Erfgoed (BSE), wilde men die vertraging zo snel mogelijk verhelpen. Er werden verschillende medewerkers in dienst genomen. Tegen het begin van het schooljaar zullen nog twee aanwervingen volgen. De achterstand is sterk afgenomen en bedraagt nu drie maanden.*

prévus d'ici la rentrée scolaire. Le retard de traitement des dossiers a été fortement réduit et est actuellement de trois mois.

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes et l'arrêté ministériel en déterminant les modalités d'application sont en cours de réécriture. Un des objectifs de l'opération est de simplifier la procédure administrative afin de raccourcir les délais de traitement. Une première version de ces arrêtés devrait être discutée avec les représentants du secteur (la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), homegrade.brussels, le Réseau habitat, Renovate...) d'ici début juillet, afin qu'ils puissent ensuite être mis à l'agenda du gouvernement à la rentrée, et que les choses soient réglées d'ici à la fin de l'année.

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

Mme Julie de Grootte (cdH).- Voilà de bonnes nouvelles.

Vous confirmez que le problème se situait en interne.

Le cadre sera donc rempli à la rentrée, et je reviendrai vers vous pour connaître le nombre de personnes engagées.

Un nouvel arrêté sera également pris, permettant de raccourcir les délais. C'est crucial pour pleinement valoriser la formule des AIS.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME NADIA EL YOUSFI

À M. RUDI VERVOORT, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, DES MONUMENTS ET SITES, DES AFFAIRES ÉTUDIANTES,

Het regeringsbesluit van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van de premies en het ministerieel besluit tot vaststelling van de uitvoeringsprocedures worden herschreven. Een van de doelstellingen is het vereenvoudigen van de administratieve procedure om de termijnen te verkorten. Een eerste versie van de besluiten wordt begin juli besproken met vertegenwoordigers van de Federatie van sociale vastgoedkantoren (FEDSVK), homegrade.brussels, het Netwerk Wonen, Renovate enzovoort, zodat ze na de zomer op de agenda van de regering kunnen worden geplaatst en de problemen tegen het einde van het jaar van de baan zijn.

De voorzitter.- Mevrouw de Grootte heeft het woord.

Mevrouw Julie de Grootte (cdH) *(in het Frans).*- *Dat is goed nieuws. Ik zal u na de zomer vragen hoeveel personen er in dienst zijn genomen. Een nieuw besluit waarmee de termijnen voor de renovatiepremie kunnen worden verkort, is cruciaal voor het succes van de SVK's.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI

AAN DE HEER RUDI VERVOORT, MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET PLAATSELIJKE BESTUREN, TERRITORIALE ONTWIKKELING, STEDELIJK BELEID, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN,

DU TOURISME, DE LA FONCTION PUBLIQUE, DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE,

ET À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,

concernant "la clarification des critères imposés en matière de vente publique des biens inoccupés appartenant à la Région bruxelloise".

M. le président.- Le ministre-président Rudi Vervoort répondra à la question orale.

La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Nous avons appris par la presse que, le 23 avril dernier, la Région bruxelloise a, pour la première fois, mis en vente publique deux maisons d'habitation lui appartenant aux fins de promouvoir la vente de biens à l'abandon et dont la Région ne peut assurer la rénovation faute de moyens suffisants. Les biens sont situés à Molenbeek et à Saint-Josse.

L'article de La Libre du 5 avril 2018 précise que les ventes sont soumises à conditions, d'abord en termes de délais, afin de s'assurer que les biens sont réhabilités le plus rapidement possible. Ainsi, les permis d'urbanisme pour les travaux de rénovation ou de démolition-reconstruction doivent être déposés dans les douze mois de l'adjudication ; l'obtention desdits permis doit tomber au maximum trois ans après l'adjudication ; quant aux travaux, ils doivent être achevés dans les deux ans qui suivent l'obtention du permis d'urbanisme. À cela, la Région ajoute des exigences en matière d'esprit et de style, puisqu'elle oblige l'acquéreur à être sensible aux défis et champs d'action de l'appel à projets de bâtiments bruxellois exemplaires en termes d'économie d'énergie, d'écoconstruction ou de qualité architecturale.

STUDENTENAANGELEGENHEDEN, TOERISME, OPENBAAR AMBT, WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK EN OPENBARE NETHEID,

EN AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,

betreffende "de verduidelijking van de criteria betreffende de openbare verkoop van leegstaande goederen die eigendom zijn van het Brussels Gewest".

De voorzitter.- Minister-president Rudi Vervoort zal de mondelinge vraag beantwoorden.

Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Het Brussels Gewest heeft voor de eerste keer twee woningen openbaar te koop aangeboden, waarvan het eigenaar was maar die het bij gebrek aan middelen niet kon renoveren. Het gaat om panden in Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node.*

Aan de verkoop zijn voorwaarden verbonden, omdat het gewest wil dat de woningen zo snel mogelijk weer in gebruik worden genomen. Zo moeten stedenbouwkundige vergunningen voor renovatie of afbraak en wederopbouw binnen de twaalf maanden na aankoop worden aangevraagd en moeten ze ten laatste drie jaar na de aankoop verkregen zijn. De werken zelf moeten worden afgerond binnen de twee jaar volgend op de afgifte van de vergunning. Daarbovenop komen nog vereisten inzake het karakter en de stijl van de woningen.

Op zich is dat een goede zaak, maar ik begrijp niet goed hoe het in de rest van het beleid past.

De woningen worden verkocht omdat ze niet echt goed gelegen zijn en omdat het gewest geen geld zou hebben voor de renovatie en het onderhoud. Hoeveel bracht de verkoop op? Lag de prijs hoger

Nous saluons l'opération menée mais souhaitons en comprendre l'articulation par rapport aux autres politiques déjà menées, par exemple les politiques de rénovation efficaces visant à inciter les particuliers à rénover leurs biens et à les mettre rapidement sur le marché, notamment via les agences immobilières sociales (AIS), les mesures de droit en gestion publique qui réhabilitent des logements abandonnés, les contrats de quartier ou la possibilité pour les AIS, le Fonds du logement et la SLRB d'acheter des biens.

Les raisons avancées dans l'article indiquent que ces logements ne représentaient pas de vraies opportunités et qu'il n'y avait pas de budget suffisant pour leur rénovation ainsi que pour leur entretien. Quels sont les retours de la vente du 23 avril dernier ? Le prix dépasse-t-il ou atteint-il l'expertise effectuée par le Comité d'acquisition d'immeubles régional ? Un montant minimum a-t-il été décidé après concertation avec vos services ? Si oui, quel est ce montant minimum ?

Une collaboration a-t-elle été établie avec les échevins compétents des communes concernées afin de trouver une solution durable lors de la vente de ces biens ? Quelle synergie est-elle envisagée avec les communes pour la réalisation de cette opération dans le futur ?

L'article mentionne également que les délais de réalisation des travaux à charge de l'acquéreur semblent courts, si nous faisons un comparatif avec la réalité. Envisagez-vous, dès lors, d'établir une procédure accélérée afin de diminuer les délais nécessaires à l'obtention des permis d'urbanisme dans ces cas de figure ?

Pourriez-vous nous donner une estimation du nombre de maisons appartenant à la Région et qui restent actuellement inoccupées pour cause de travaux trop importants ?

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

M. Rudi Vervoort, ministre-président.- Premièrement, concernant les ventes du 23 avril dernier, le bien situé rue de Manchester à Molenbeek a été adjugé au prix de 77.000 euros à l'agence immobilière Adbrocon. Une surenchère fut cependant notifiée dans le délai prévu à cet

of even hoog als het door het Gewestelijk Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen (GCAOG) geschatte bedrag? Werd er een minimumbedrag vastgesteld? Zo ja, hoe hoog was dat?

Werkte u met de betrokken schepenen samen om een duurzame oplossing voor die woningen uit te dokteren? Hoe wilt u in de toekomst met de gemeenten samenwerken?

De uitvoeringstermijnen voor de door de koper uit te voeren werken lijken nogal kort. Bent u van plan om een versnelde procedure in te voeren om de vergunningstermijnen voor dergelijke gevallen in te korten?

Hoeveel woningen die eigendom zijn van het gewest staan momenteel leeg omdat ze te grote renovatiewerken vergen?

De voorzitter.- De heer Vervoort heeft het woord.

De heer Rudi Vervoort, minister-president (*in het Frans*).- *Het huis in Molenbeek werd voor 77.000 euro aan het vastgoedkantoor Adbrocon verkocht. Omdat er een hoger bod werd gedaan, moet er nog een tweede koopdag plaatsvinden. Het pand in Sint-Joost-ten-Node ging voor*

effet, à savoir le 8 mai. Une seconde séance d'adjudication doit encore avoir lieu. Quant au bien situé rue Brialmont à Saint-Josse-ten-Noode, il a été adjugé au prix de 230.000 euros. Pour celui-ci, aucune surenchère n'a été introduite.

Concernant les expertises, le bien situé rue de Manchester fut expertisé en 2016 par le cabinet de géomètres Teccon à un prix de vente publique volontaire de 115.000 euros. Mais, au vu de l'état de dégradation avancé dudit bien et de la volonté du gouvernement de le vendre rapidement, il a été décidé de ne pas fixer de mise à prix, cette faculté augmentant les frais.

Le bien situé rue Brialmont fut expertisé par le Comité d'acquisition d'immeubles fédéral en 2013 au prix de 300.000 euros en valeur vénale. S'agissant d'un immeuble abandonné, le bien s'est encore dégradé depuis lors. Comme il ne s'agit pas d'une vente de gré à gré, mais bien d'une vente publique volontaire, c'est au moment où la séance se déroule que le prix est déterminé.

Quant à la collaboration avec les communes concernées par la vente des biens, avant de pouvoir proposer au gouvernement la vente desdits biens, les services de la direction Facilités ont contacté les communes concernées par lesdits biens afin de les interroger sur l'éventuel intérêt qu'elles porteraient à l'acquisition de ces biens. Comme aucun retour positif ne nous a été notifié, nous avons décidé de les mettre en vente publique.

Pour ce qui a trait aux délais de réalisation des travaux, le cahier des charges prévoit douze mois pour la demande de permis, à dater de la passation de l'acte authentique ; l'obtention du permis dans les 36 mois qui suivent la passation de l'acte ; et l'achèvement des travaux dans les deux ans qui suivent la délivrance du permis d'urbanisme définitif.

Vu la nature de ces biens, il s'agit de délais tout à fait normaux pour l'obtention de permis. Cela ne nécessite donc pas d'enquête particulière, d'étude, de rapport d'incidence ou de toute autre démarche qui rallongerait le délai d'instruction du dossier. En l'occurrence, ce n'est pas le cas.

Pour conclure, le nombre de maisons appartenant à la Région et vides pour cause de travaux trop

230.000 euro van de hand. Daarop volgde geen hoger bod.

Door landmeters werd de waarde van het pand in Molenbeek in 2016 op 115.000 euro geschat. Gezien de slechte staat van het pand en de wens van de regering om het snel te verkopen, werd er echter geen minimumprijs ingesteld.

Het pand in Sint-Joost-ten-Node werd in 2013 op 300.000 euro geschat. Het stond sindsdien echter leeg en ging er de voorbije jaren verder op achteruit. Omdat het om een vrijwillige openbare verkoop ging, werd de prijs tijdens de koopdag zelf bepaald.

De directie Facilités nam voor de verkoop van de panden contact op met de betrokken gemeenten om na te gaan of zij de woningen wilden kopen. Aangezien dat niet het geval was, besliste de regering om tot een openbare verkoop over te gaan.

In het bestek is een termijn opgenomen van twaalf maanden voor de aanvraag van de nodige vergunningen, vanaf het verlijden van de akte. De vergunning moet binnen de 36 maanden na het verlijden van de akte worden verkregen en de werken moeten binnen de twee jaar na de afgifte van de definitieve stedenbouwkundige vergunning worden afgerond.

Gezien de aard van de panden zijn dat normale termijnen. Studies en dergelijke zijn immers niet nodig.

Het gewest bezit 49 panden die leegstaan omdat ze te veel renovatiewerken vergen. De regering onderzoekt hoe het die van de hand kan doen, zodat het Brusselse vastgoed optimaal wordt benut. Soms wordt een woning gerenoveerd in het kader van een ander project in de buurt. In andere gevallen verwerft het gewest panden in het kader van een wijkcontract.

importants est de 49, dont une dizaine nécessitent une rénovation complète. Nous étudions en permanence le moyen de les céder ou de les vendre, dans un souci de maximisation du foncier bruxellois disponible. Il arrive que certains logements en stock soient en attente de développement d'autres projets liés par exemple à des contrats de quartier. Nous faisons parfois aussi des acquisitions ou des préemptions dans le cadre de contrats de quartier.

M. le président.- La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Je salue l'action du gouvernement. Il est important de montrer l'exemple et de ne pas laisser nous-mêmes des immeubles à l'abandon.

J'espère que les communes vont s'unir à cette réflexion afin d'évaluer, avec les outils à leur disposition, comment elles peuvent utiliser ce type de logement.

- *L'incident est clos.*

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Het verheugt me dat de regering panden verkoopt in plaats van ze te laten verkrotten. Hopelijk sluiten de gemeenten zich daarbij aan.*

- *Het incident is gesloten.*