



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

Compte rendu intégral

**Commission du logement
et de la rénovation urbaine**

**RÉUNION DU
MARDI 7 FÉVRIER 2006**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

Integraal verslag

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 7 FEBRUARI 2006**

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.

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.

SOMMAIRE

INTERPELLATION	3
- de Mme Michèle Hasquin-Nahum	3
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
concernant "la politique du logement moyen".	
Discussion – <i>Orateurs</i> : M. Mohamed Azzouzi, Mme Michèle Hasquin-Nahum, M. Alain Daems, Mme Françoise Dupuis , secrétaire d'Etat.	6
QUESTIONS ORALES	13
- de Mme Michèle Hasquin-Nahum	13
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
concernant "la création de quatre observatoires communaux du logement".	

INHOUD

INTERPELLATIE	3
- van mevrouw Michèle Hasquin-Nahum	3
tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
betreffende "het beleid inzake middelgrote huisvesting".	
Bespreking – <i>Sprekers</i> : de heer Mohamed Azzouzi, mevrouw Michèle Hasquin-Nahum, de heer Alain Daems, mevrouw Françoise Dupuis , staatssecretaris.	6
MONDELINGE VRAGEN	13
- van mevrouw Michèle Hasquin-Nahum	13
aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
betreffende "de oprichting van vier gemeentelijke observatoria voor de huisvesting".	

- de Mme Isabelle Emmery	18	- van mevrouw Isabelle Emmery	18
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "le prêt pour garantie locative auprès du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale".		betreffende "de lening voor huurwaarborg bij het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".	
- de M. Alain Daems	22	- van de heer Alain Daems	22
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "la conférence interministérielle du logement".		betreffende "de interministeriële conferentie over de huisvesting".	
- de Mme Isabelle Molenberg	24	- van mevrouw Isabelle Molenberg	24
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "le statut juridique des conseils consultatifs des locataires".		betreffende "het juridisch statuut van de adviesraden van de huurders".	
- de Mme Adelheid Byttebier	28	- van mevrouw Adelheid Byttebier	28
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "le certificat de conformité lors de l'inscription au registre de la population".		betreffende "het conformiteitsattest bij inschrijving in het bevolkingsregister".	

*Présidence : M. Michel Colson, président.
Voorzitterschap: de heer Michel Colson, voorzitter.*

INTERPELLATION

M. le président.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de Mme Hasquin-Nahum.

INTERPELLATION DE MME MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

**À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,**

**concernant "la politique du logement
moyen".**

M. le président.- La parole est à Mme Hasquin-Nahum.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- La politique du logement moyen reste le parent pauvre des objectifs que ce gouvernement s'est fixés en matière de logement. Dans le courant du mois de décembre 2005, une lettre ouverte émanant du consortium immobilier général a été adressée à Charles Picqué. Dans ce courrier, le logement moyen est défini comme étant le chaînon manquant entre le logement social et le logement supérieur, dit de prestige.

L'auteur de la missive s'appuie sur des chiffres éloquents. Environ 15.000 familles, dans la tranche des 20-35 ans, seraient intéressées par l'achat d'un logement dont le prix se situerait entre 150.000 et 170.000 euros. Malheureusement, ces familles perçoivent des revenus qui se situent juste au-dessus des conditions d'achat de logements de la SDRB. Par contre, elles n'ont pas les moyens de se loger dans les biens de prestige.

INTERPELLATIE

De voorzitter.- Aan de orde is de interpellatie van mevrouw Hasquin-Nahum.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

**TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,**

**betreffende "het beleid inzake middelgrote
huisvesting".**

De voorzitter.- Mevrouw Hasquin-Nahum heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum (*in het Frans*).- *De middelgrote woningen krijgen te weinig aandacht in het huisvestingsbeleid van de regering. In december 2005 schreef het algemeen vastgoedconsortium hierover een open brief aan de heer Picqué. De middelgrote woningen worden daarin de ontbrekende schakel genoemd tussen de sociale woningen en de zogenaamde prestige-woningen.*

In de brief staan sprekende cijfers. Ongeveer 15.000 families tussen 20 en 35 jaar zouden geïnteresseerd zijn in een woning tussen 150.000 en 170.000 euro. Helaas verdienen deze gezinnen net te veel om huizen te kunnen kopen van de GOMB. Zij hebben ook niet de middelen om zich een prestigewoning aan te schaffen.

De overheid moet daar iets aan doen. Binnen een globaal huisvestingsbeleid moeten we in Brussel ook een deel van de middenklasse kunnen

Il est pourtant indispensable que les pouvoirs publics réagissent face à cette situation. Dans une politique globale de logement, nous avons aussi le devoir d'attirer et de fixer à Bruxelles une tranche de la population disposant de revenus moyens.

Ce sont ces catégories de revenus qui participent majoritairement aux finances de la Région bruxelloise et permettent de mener des politiques qui bénéficieront à toutes les tranches de la population bruxelloise, en particulier les plus faibles.

La plupart des ménages qui quittent Bruxelles sont des ménages disposant de revenus supérieurs à la moyenne, disposant pour la plupart de deux revenus du travail. Leur départ est le plus souvent conditionné par la volonté de devenir propriétaire, d'acquérir un logement plus grand qui puisse satisfaire aux besoins de la famille. Or, à Bruxelles, il existe un déficit de logements moyens sur le marché immobilier.

L'exode de cette catégorie d'habitants fait subir une perte de recettes financières à l'ensemble de nos communes, qui voient leurs ressources financières diminuer plus rapidement que les habitants. La fiscalité devient alors plus lourde, puisque les charges sont supportées par un nombre plus restreint de contribuables.

D'autre part, d'un point de vue environnemental, on assiste à un accroissement des nuisances, qu'elles soient dues au trafic des navetteurs ou à la dégradation des bâtiments. C'est pourquoi il est temps maintenant de dégager les moyens d'une politique de retour en ville des ménages à plus forte capacité contributive, car il s'agit d'une politique de logement durable qui fixera plusieurs générations d'habitants sur notre territoire.

Si la Région dispose déjà, dans le chef de la SDRB, d'un outil solide de soutien à la politique de logement moyen, il n'en est pas moins évident que le plafond de revenus qui lui est attaché reste trop peu élevé. Il serait dès lors souhaitable que les subsides accordés à cette société soient étendus afin de permettre à celle-ci de revoir à la hausse les plafonds d'accès à l'acquisition de ses logements et ainsi d'augmenter davantage son offre de logement.

aantrekken en vasthouden.

Deze inkomensklasse draagt grotendeels bij tot de gewestelijke financiën, die op hun beurt vooral de armste bevolkingslagen ten goede komen. In de meeste gezinnen die Brussel verlaten, gaat het om tweeverdieners met een gezamenlijk inkomen dat boven het gemiddelde ligt. Vaak verhuizen ze om een grotere woonst te kunnen aankopen. De Brusselse vastgoedmarkt kent echter een tekort aan middelgrote woningen.

Ook voor de gemeenten betekent de exodus van deze inkomensklasse een financiële aderlating. Zo worden de lasten immers door minder belastingsplichtigen gedragen.

Op ecologisch vlak gaat het femoneen gepaard met een stijging van het pendelverkeer (en dus van de verkeershinder) en met een snellere verloedering van de gebouwen. Er moeten dan ook snel politieke middelen worden ingezet om de middenklasse terug naar de stad te lokken. Zij zorgt immers voor duurzame huisvesting.

Via de GOMB wordt de aankoop van middelgrote woningen al gestimuleerd, maar het gehanteerde inkomensplafond moet hoger. Men zou de subsidies voor de GOMB moeten optrekken, om het inkomensplafond te kunnen aanpassen en het woningaanbod uit te breiden.

Beschikken de GOMB of uzelf over cijfermateriaal inzake de Brusselse vraag naar middelgrote woningen, eventueel per gemeente?

Beschikt het gewest over gronden die kunnen dienen voor de bouw van middelgrote woningen? Kunt u de privé-sector niet aansporen om mee in dit beleid te stappen? Let wel, de privé is er niet alleen om de problemen van de overheid op te lossen.

Andere mogelijke partners zijn de gemeenten, die de lokale realiteit grondig kennen. Met gewestsubsidies kunnen ze de bouw en de renovatie van middelgrote woningen financieren, om ze vervolgens te verkopen of te verhuren.

Volgens het GewOP zou een dergelijke aanmoediging zich kunnen uiten in «huisvestingscontracten» tussen het gewest en de

Avez-vous connaissance de chiffres concernant la demande de logements moyens sur le territoire régional, éventuellement commune par commune ? La SDRB dispose-t-elle de ce type de statistiques ?

La Région dispose-t-elle de terrains qu'elle pourrait destiner à la construction de logements moyens en partenariat avec le privé ? Ne pourrait-on pas envisager d'encourager le privé à mener cette politique de logement moyen ? "Encourager" signifiant ici qu'il ne s'agit pas de demander au privé de pallier les problèmes que le public ne peut résoudre. C'est une démarche assez récurrente ces derniers temps, dont nous pourrions d'ailleurs discuter vendredi prochain en séance publique, lors du débat sur le blocage des loyers.

Dans une autre logique de partenariat, pourquoi ne pas envisager d'octroyer des subsides aux communes qui se lancent dans la construction et la rénovation de logements moyens, qu'il s'agisse ensuite de vendre ces biens ou de les mettre en location ? Les communes sont effectivement les mieux placées pour contribuer à animer une politique dynamique du logement, de par leur expérience du terrain, qu'il s'agisse des caractéristiques urbanistiques des différents quartiers ou de leur proximité et de leur connaissance de la population.

Une telle politique d'encouragement est par ailleurs inscrite dans le PRD. Il y est question de contrats de logement entre la Région et les communes, s'inspirant des contrats de sécurité et comportant un régime d'incitants qui tiennent compte des particularités de chaque commune (structure de la population et du parc immobilier, proportion du budget communal consacré au logement, pourcentage du parc à vocation sociale,...). Il y est fait mention de l'octroi aux communes d'une dotation spéciale au logement. Cette politique est-elle toujours d'actualité ?

Nous soutenons qu'il est indispensable de laisser le libre choix à chaque citoyen de s'établir où il le désire. Chaque ménage doit pouvoir opter pour la commune ou le quartier de son choix, en bénéficiant des mêmes avantages et primes, quel que soit le lieu d'établissement.

De plus, certaines communes octroient déjà des primes, notamment au travers du remboursement

gemeenten, die een aanmoedigingsstelsel bevatten dat rekening houdt met de bijzonderheden van elke gemeente (structuur van bevolking en park, het percentage van de gemeentelijke begroting aangewend voor huisvesting, percentage sociale woningen). Nog volgens het GewOP zou ook de toekenning van een «bijzondere huisvestings-dotatie» voor de gemeenten kunnen worden overwogen.

Elke burger moet kunnen kiezen in welke gemeente of wijk hij wil wonen en moet dezelfde voordelen en premies kunnen genieten, ongeacht zijn woonplaats.

Bepaalde gemeenten kennen al premies toe, met name via de terugbetaling van de opcentiemen. Overweegt u een gewestelijke steun voor die gemeenten?

De minister-president heeft tijdens de begrotingsbespreking in deze commissie verklaard dat het probleem in Brussel niet de stijgende huurprijzen zijn, maar de alsmaar dalende koopkracht van de Brusselaars. Bent u het daarmee eens?

Hoe denkt u het probleem te kunnen oplossen?

Welke inkomenscategorieën komen overeen met het begrip 'middelgrote woning'? Het antwoord op deze vraag is van wezenlijk belang voor het vaststellen van het beleid.

des centimes additionnels au précompte immobilier. A Woluwé-Saint-Lambert, par exemple, nous octroyons une prime en argent à l'acquisition ou à la construction de logements moyens. Envisagez-vous une aide régionale pour ces communes ?

Je souhaiterais également connaître votre sentiment quant aux propos que le ministre-président a tenus devant les membres de cette commission, lors de la discussion du budget. Il a affirmé que le problème en Région de Bruxelles-Capitale n'était pas tant les loyers qui augmentent, mais bien le pouvoir d'achat des Bruxellois qui est de plus en plus bas. Partagez-vous son opinion ?

Comment pensez-vous, au sein du gouvernement, pouvoir endiguer le problème ?

Toutes ces questions étant posées, il reste finalement à savoir quelle est, selon vous, la fourchette de revenus qui correspond à un logement moyen. On peut ergoter sur le sujet pendant longtemps, mais il s'agit bien ici de la question essentielle à laquelle il faut répondre afin de déterminer la politique que l'on entend mener.

Discussion

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

M. Mohamed Azzouzi.- En matière de logement moyen, des instruments existent sur les plans régional et communal en vue d'une politique d'aide à l'acquisition. Le Fonds du logement, la SDRB, les coopératives, les primes communales d'acquisition..., permettent en effet de réduire les coûts d'acquisition du logement.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- Trois communes seulement recourent à cette pratique....

M. Mohamed Azzouzi.- La politique du logement permet de fixer globalement la population et de ramener des revenus moyens dans la Région bruxelloise. Mais la mise en oeuvre d'une politique d'acquisition n'y suffit pas.

Outre des prix moins élevés, les paramètres qui contribuent à l'exode de la population sont

Bespreking

De voorzitter.- De heer Azzouzi heeft het woord.

De heer Mohamed Azzouzi *(in het Frans).*- *Er bestaan gewestelijke en gemeentelijke instrumenten om mensen met een middelgroot inkomen te helpen om een huis te kopen, zoals het Huisvestingsfonds, de GOMB, de coöperatieven, de gemeentelijke premies, enzovoort.*

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum *(in het Frans).*- *Zo zijn er maar drie gemeenten...*

De heer Mohamed Azzouzi *(in het Frans).*- *Via het huisvestingsbeleid kunnen we de bevolking vasthouden en mensen met middelgrote inkomens aantrekken. Maar een aankoopbeleid is onvoldoende.*

Er zijn andere redenen om te vertrekken dan de hoge prijzen, zoals kwaliteit en comfort. De prijzen

nombreux. Parmi eux, la qualité du logement et son confort. Depuis quelques années, les prix pratiqués en Flandre et Wallonie se rapprochent de ceux de la Région bruxelloise, quand ils ne les dépassent pas.

A la difficulté de se procurer un logement à prix raisonnable à proximité de la Région bruxelloise s'adjoint celle de l'accès à la ville. Aux frais d'acquisition s'ajoutent des frais récurrents de transport. Le budget est particulièrement lourd pour certains ménages.

Il convient certes d'encourager la politique d'acquisition à Bruxelles afin d'améliorer le cadre de vie et la mixité sociale dans les quartiers réputés difficiles.

Cela ne peut se faire au détriment de la population qui y réside actuellement. Seule une politique du logement cohérente et équilibrée permettra de lutter contre des phénomènes tels que la gentrification que l'on observe autour du quartier du Sablon.

Pour le groupe socialiste, il n'y a pas de raison de remettre en question les plafonds de revenus qui sont utilisés actuellement dans les politiques de logement moyen. L'objectif de ces politiques ne doit pas être d'aider les ménages qui ont déjà de l'argent, mais bien d'atteindre une justice sociale équilibrée.

Je tiens également à rappeler que le parlement devra adopter une nouvelle réforme des droits d'enregistrement. Le débat aura lieu. Cette réforme aura pour objectif de favoriser l'installation de revenus moyens à Bruxelles.

Pour le groupe socialiste, influencer l'offre est le seul outil efficace pour influencer les prix, donc pour attirer ces fameux revenus moyens dans notre Région. Dans la mise en oeuvre du plan logement, le gouvernement s'y attelle. Il faut savoir qu'un tiers des nouveaux logements construits dans ce cadre seront destinés aux revenus moyens. Cette augmentation du parc de logements publics devra garantir au maximum la mixité sociale dans certains quartiers, ainsi que la qualité des logements.

Je terminerai en insistant sur le fait qu'à côté de

in Vlaanderen en Wallonië komen al enkele jaren in de buurt van die in Brussel.

Naast de hoge prijzen voor woningen in de omgeving van Brussel, is ook het vervoer van en naar de stad zeer duur voor heel wat gezinnen.

Als de mensen huizen kopen in Brussel, is dat goed voor de sociale gemengdheid en de leefomgeving. Dat moeten we stimuleren.

Dat mag echter niet ten koste gaan van de mensen die er al wonen. Het beleid moet coherent en evenwichtig zijn om te vermijden dat rijkere groepen de armeren wegdrücken.

De PS wil dat er niet wordt getornd aan de maximuminkomens voor middelgrote woningen. Het is niet de bedoeling om extra steun te verlenen aan gezinnen die al genoeg geld hebben, maar om een sociaal evenwicht te bereiken.

Het parlement zal een nieuwe hervorming van de registratierechten moeten goedkeuren. Het is de bedoeling om middeninkomens ertoe te overhalen zich in Brussel te vestigen.

De enige manier om de prijzen van de huizen te drukken en bijgevolg de middeninkomens naar Brussel te halen, is om het aanbod te verhogen. Volgens het huisvestingsplan is dat trouwens de bedoeling van de regering: een derde van de nieuwe openbare huisvesting is voor middeninkomens bedoeld, teneinde een evenwichtige sociale bevolkingssamenstelling te garanderen.

Overigens vind ik dat de grondreserves niet alleen moeten worden ingericht als bedrijfszones, maar ook voor huisvesting.

l'installation d'entreprises dans certaines zones, via le déblocage de réserves foncières, les terrains de la SNCB récemment acquis, par exemple, il faut viser aussi la réalisation de logements, moyens ou sociaux.

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

M. Alain Daems.- Nous avons déjà eu beaucoup de débats dans cette commission sur le logement moyen. Sous la précédente législature, à la suite d'une étude qui avait été commandée et de nombreux débats parlementaires, on était arrivé à la conclusion qu'il était difficile de se mettre d'accord sur une définition précise de ce concept. Néanmoins, on peut comprendre ce qu'on entend par logement moyen d'une manière globale, pour autant qu'on ne s'attelle pas à essayer d'en délimiter les contours, ou les fourchettes de revenus.

Ceci dit, en entendant Mme Hasquin, je me suis dit qu'il y avait parfois plus que des nuances dans ce qu'on entend par «logement moyen». J'ai entendu dans ses propos deux propositions concrètes et un principe général. La première proposition concrète consiste à relever le plafond des revenus donnant accès à un logement de la SDRB. Or, il me semble qu'encore très récemment dans cette commission, le chiffre cité par Mme la secrétaire d'Etat faisait état du fait que plus de 90% - de mémoire je pense 92% - des ménages ont accès à la SDRB. Si vous souhaitez permettre que les 8% les plus riches aient aussi accès à la SDRB, cela n'engage que vous... Ce n'est pas ma définition du logement moyen. Il me semble que le le logement moyen, les revenus moyens, les ménages moyens se trouvent dans les déciles inférieurs, plus autour de 50% que de 92% du revenu total.

Votre deuxième proposition évoque la nécessité de recenser les terrains. Vous demandiez si la Région et d'autres institutions publiques étaient propriétaires de terrains qui pourraient être mis à la disposition d'une politique en faveur du logement moyen. C'est déjà le cas actuellement.

Comme l'a rappelé M. Azzouzi, le plan logement concerne pour un tiers le logement moyen. L'une des grandes difficultés consiste à trouver des terrains disponibles en Région bruxelloise. La

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems (in het Frans).- *Tijdens de vorige legislatuur waren we tot de slotsom gekomen dat het niet gemakkelijk was om het eens te worden over de invulling van de term "middelgrote woning". Zolang we niet over inkomensplafonds discussiëren, is iedereen het echter min of meer eens wat ermee wordt bedoeld.*

Mevrouw Hasquin, als ik naar u luister, ben ik daar echter niet meer zo zeker van, want u stelt voor om het inkomensplafond voor een woning van de GOMB te verhogen. Welnu, staatssecretaris Dupuis zei onlangs nog dat meer dan 90% van de Brusselse gezinnen reeds in aanmerking komt voor zo'n woning. Ik ga niet akkoord met uw intentie om ook de rijkste gezinnen in aanmerking te laten komen voor zo'n woning. We hebben het dan immers niet meer over middeninkomens. Volgens mij kan hooguit 50% van de gezinnen in de categorie "middeninkomens" huishoren.

U stelt ook voor dat het gewest en andere openbare instellingen terreinen ter beschikking zouden stellen voor de bouw van middelgrote woningen. Die maatregel wordt nu al toegepast, maar het is niet altijd makkelijk omdat er maar zeer weinig terreinen beschikbaar zijn en er slechts weinig instellingen bereid zijn die terreinen tegen om het even welke prijs over te dragen.

Sint-Lambrechts-Woluwe kent een gemeentelijke premie toe bij de aankoop van een middelgrote woning. Hoe definieert men het begrip 'middelgrote woning'? Is er een toegangsplafond?

mesure que vous proposez est déjà en oeuvre mais est extrêmement difficile à réaliser parce qu'il y a peu de terrains disponibles et peu d'institutions publiques totalement disposées à céder ces terrains à n'importe quel prix.

Vous évoquez un principe, un droit à s'établir n'importe où, dans n'importe quel quartier, dans n'importe quelle commune etc. Ce principe ressemble plutôt au choix de vivre comme on le souhaite, c'est-à-dire dans un logement moyen. Pourquoi un logement moyen ? Vous avez parlé d'une prime communale à Woluwé pour l'acquisition de logements moyens. Comment définit-on ce caractère moyen ? Y a-t-il un plafond d'accès ?

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- Il s'agit d'un plafond de revenus.

M. Alain Daems.- C'est donc le même fonctionnement qu'à la SDRB et au Fonds du Logement. Pourquoi alors critiquez-vous ces fonctionnements régionaux ? Le logement moyen est soit une question de taille, soit une question de standing, soit une question d'accès et donc de revenus des personnes. Toutes les politiques de logement moyen doivent comporter ce type de contraintes. Dans le cas contraire, il s'agirait simplement du droit de recevoir de l'argent pour acheter une maison, pour n'importe qui, quelle que soit la maison et quel que soit le type de revenus dont on dispose, ce que ni vous ni nous ne souhaitons.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je constate avec satisfaction que la diversification des moyens semble clairement perçue.

Il ne peut être question de demander au secteur public de pallier les difficultés du privé. C'est pourtant ce qui se passe au niveau du logement moyen.

Plus de 90% des ménages bruxellois sont dans des conditions financières d'accès à un logement construit par la SDRB (un peu moins de 50.000 euros par an). Ce chiffre me paraît tellement élevé que toute extension des plafonds existants

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum (in het Frans).- *Het gaat om een inkomensplafond.*

De heer Alain Daems (in het Frans).- *Een middelgrote woning is ofwel een woning van een bepaalde omvang, ofwel een woning van een bepaalde standing ofwel een woning voor een bepaalde inkomensgroep. Elk woonbeleid moet dit soort verplichtingen omvatten. Het is niet de bedoeling iedereen geld te geven om een woning te kopen, ongeacht de woning en het inkomen waarover de persoon beschikt. Dat is niet wat u en ik willen.*

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik ben blij dat de diversifiëring van de middelen duidelijk is. We mogen de overheid niet vragen om de moeilijkheden van de privé-sector op te lossen. Dat gebeurt nochtans bij de middelgrote woningen.*

Ruim 90% van de Brusselse huishoudens voldoet aan de financiële voorwaarden voor toegang tot een woning van de GOMB (bijna 50.000 euro per jaar). Als we de bestaande grenzen nog verhogen, staan die woningen open voor bijna iedereen.

Ik sta dus achter de bepaling van een middelgroot

reviendrait à étendre l'accessibilité à ces logements à l'ensemble de la population bruxelloise, ce qui n'est pas l'objectif que nous poursuivons.

Je partage donc la définition de la SDRB relative au revenu moyen.

Il me paraît inutile d'apporter une quelconque modification à la hausse des plafonds pratiqués par cet organisme qui fonctionne bien et qui reste un instrument efficace.

La condition de non-propriété est interprétée de manière large par le règlement en vigueur. Les candidats acquéreurs, déjà propriétaires de leur bien, peuvent concrétiser leur projet à la SDRB moyennant engagement de leur part, de revendre leur immeuble dans un certain délai suivant la signature de l'acte (6 mois).

Les acquéreurs occupant un logement de la SDRB peuvent toutefois continuer à disposer de leur bien immobilier pour autant que son revenu cadastral non indexé ne dépasse pas 745 euros.

Vous pouvez constater que la préoccupation concernant les petits propriétaires est manifeste.

Il convient d'ajouter que pour le calcul du revenu d'admission, il est tenu compte de la moitié du second revenu du ménage.

De quoi parle-t-on lorsqu'on évoque un élargissement des conditions d'accès?

En ce qui concerne la demande régionale de logements moyens, la liste des candidats acquéreurs pour un bien construit par la SDRB s'enrichit en moyenne de 250 personnes par mois, ce qui conforte l'idée que le système est bon. Le gouvernement a décidé d'investir dans ce système également, en augmentant les crédits accordés à la SDRB. Nous pratiquons déjà la politique que vous prônez.

Nous avons proposé une ordonnance portant diminution des droits d'enregistrement à l'acquisition du premier logement. Cette politique est éminemment liée au marché et sa productivité dépendra du marché. Nous voulons favoriser la demande moyenne, qui concerne l'acquisition par de jeunes ménages d'un premier logement, qui en

inkomen volgens de GOMB, een goedwerkende en efficiënte instelling.

De voorwaarden van geen eigendom te hebben, wordt ruim geïnterpreteerd. Het volstaat dat kandidaat-kopers beloven dat ze hun gebouwen binnen zes maanden na de ondertekening van de akte zullen verkopen.

Bovendien moet dat enkel wanneer het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen meer is dan 745 euro.

Er is een duidelijke bezorgdheid betreffende de kleine eigenaars.

Om te berekenen of het inkomen laag genoeg is, wordt maar de helft van het tweede inkomen gebruikt.

Wat betekent een uitbreiding van de toegangsvoorwaarden?

Elke maand komen er gemiddeld 250 nieuwe kandidaat-kopers voor een GOMB-woning bij. Het systeem blijkt dus goed te werken. Daarom heeft de regering beslist de kredieten voor de GOMB op te trekken.

Daarnaast hebben wij een ordonnantie voorgesteld om de registratierechten bij de aankoop van een eerste woning te verlagen.

Tot slot voorziet het huisvestingsplan in de bouw van 1.500 middelgrote woningen. Er zijn al een aantal projecten voorgesteld.

Ik ben niet gekant tegen partnerschappen met de privé-sector, op voorwaarde dat wij over voldoende terreinen beschikken om tegelijk ons overheidsbeleid en dit soort samenwerking uit te bouwen.

Tot nu toe heeft nog geen enkele privé-projectontwikkelaar voorstellen gedaan met betrekking tot huurwoningen. Daar hebben we nochtans vandaag het meest nood aan. De overheid moet zich dus over dit probleem buigen.

De projectontwikkelaars willen weten wanneer, hoe en hoeveel middelgrote woningen we willen bouwen. De overheid wordt geacht zich met

général ne se situe pas dans le haut de gamme.

Le plan logement prévoit également 1.500 logements moyens. Une série de projets est avancée. Nous ne sommes donc pas en défaut de faire des propositions en la matière.

Je ne suis pas opposée à l'idée de partenariats avec le privé, si nous disposons de suffisamment de terrains pour pratiquer à la fois notre politique publique et ce type de partenariat. Je n'ai pas encore rencontré de promoteur privé qui me fasse une proposition de mise sur le marché de logements locatifs. Or, c'est bien de cela que nous avons besoin pour l'instant car, si le secteur public ne s'attache pas à ce créneau, personne d'autre ne le fera.

Dans le milieu des promoteurs immobiliers, l'interrogation est grande de savoir quand, comment et combien de logements moyens nous allons construire. Le secteur public est censé s'occuper du logement social, tandis que les promoteurs construisent beaucoup, mais surtout des logements haut de gamme. La question se pose de savoir si ce marché va tenir le coup. Ils envisagent dès lors de plus en plus la possibilité de construire du logement moyen, celle-ci s'avérant rentable.

La définition du logement moyen n'est pas évidente. Pour le promoteur, elle consiste dans le coût de la construction au m². La définition du prix au m² du logement moyen n'est pas une évidence. Elle se situerait entre 1.500 et 2.000 euros. Pour les gestionnaires, cette définition équivaut aux revenus d'admissibilité.

Les systèmes d'aide au subventionnement des personnes ou des constructions existent et ont été étendus. La difficulté qui subsiste consiste à convaincre le secteur privé de trouver une juste rentabilité dans la construction de logements moyens. En aucune manière, ce gouvernement n'entrera dans un système de mister-cash par rapport au secteur privé, pour combler des déficits de rentabilité.

C'est le discours que je tiens quand un promoteur m'annonce qu'il pourrait construire du logement moyen à 55.000 francs du mètre carré (soit entre 1.400 et 1.500 euros du mètre carré) et qu'il attend

sociale huisvesting bezig te houden, terwijl de projectontwikkelaars vooral woningen van een hogere prijsklasse bouwen. De projectontwikkelaars overwegen echter meer en meer om middelgrote woningen te bouwen, aangezien deze rendabel blijken.

Het is niet eenvoudig het begrip 'middelgrote woning' te definiëren. De projectontwikkelaars denken in kostprijs per vierkante meter. Voor een middelgrote woning zou die tussen 1.500 en 2.000 euro per m² liggen. De beheerders denken dan weer in termen van inkomensvoorwaarden.

Er bestaan al een hele reeks steunmaatregelen. Het gewest zal echter niet opdraaien voor rendabiliteitsproblemen van privé-projecten.

Ik ga niet per se akkoord als een bouwpromotor zegt dat hij woningen voor middeninkomens kan bouwen voor een prijs van 1.400 à 1.500 euro per m² op voorwaarde dat het Brussels Gewest hem de gronden ter beschikking stelt, maar ik zal zo'n voorstel ook niet per se weigeren. We hebben geld om woningen te bouwen, en we doen dat op onze eigen gronden en met onze eigen middelen.

Als we de middeninkomens naar Brussel willen halen, moeten we maatregelen nemen die onvermijdelijk tot "gentrification" leiden. We moeten er echter ook voor zorgen dat er een sociaal evenwicht is, en dat Brussel niet onleefbaar wordt voor mensen met lage inkomens.

qu'on lui donne le terrain. Je ne dis pas forcément "non". Nous en sommes à ce stade de la discussion. Nous avons l'argent pour construire, nous le faisons sur nos propres terrains et dans la mesure de nos moyens. Je suis persuadée que ce débat rejaillira.

L'aspect 'gentrification' est évidemment très important. Comment parvenir à 'mixifier' ? Il n'y a pas que la gentrification du Sablon dont il y a lieu de s'occuper. La place de Saint Job et d'autres endroits encore - je pense à la rue du Progrès - font aussi l'objet d'une gentrification, par petites vagues. En effet, ce phénomène est inévitable quand on souhaite faire revenir en masse des habitants à revenus moyens, qui contribuent aux finances communales. L'objectif de mixité est, je l'espère, partagé par tous. Sans cette mixité, la Région deviendrait invivable et n'offrirait plus aucune place aux revenus moyens-bas ou sociaux. La situation deviendrait ingérable.

M. le président.- La parole est à Mme Hasquin-Nahum.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- En effet, tout comme vous, je pense que personne ne connaît la définition exacte du logement moyen. J'ignore quand on l'obtiendra.

En ce qui concerne le logement moyen, je partage votre avis pour dire que c'est le prix de la construction au mètre carré qui prime.

A l'heure actuelle, parmi les dix-neuf communes bruxelloises, seules trois interviennent au niveau de l'acquisition de logements moyens. Deux diminuent le précompte immobilier et une, à savoir Woluwé-Saint-Lambert, octroie une prime à l'acquisition.

Enfin, la SDRB ne construit pas dans certaines communes. Je peux citer le cas de Woluwé-Saint-Lambert. Nous disposons de terrains sur lesquels j'ai mené par après l'opération dont vous parliez. J'avais proposé ces terrains à la SDRB afin d'y construire du logement moyen et la commune s'engageait à diminuer sensiblement le prix, voire même à ne pas demander de revenu pour le terrain. J'ai formulé cette proposition pour deux terrains différents et, dans les deux cas, j'ai essuyé un refus de la SDRB. Encore aujourd'hui, certaines

De voorzitter.- Mevrouw Hasquin-Nahum heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum (in het Frans).- *Niemand lijkt te weten wat er precies wordt bedoeld met een 'middelgrote woning'. Ik ga akkoord dat het begrip moet worden gedefinieerd aan de hand van de prijs per vierkante meter.*

Enkel drie Brusselse gemeenten nemen maatregelen om de aankoop van een woning te bevorderen: in twee gemeenten is de onroerende voorheffing verlaagd, en in Sint-Lambrechts-Woluwe hebben mensen die een woning kopen recht op een premie.

De GOMB bouwt geen woningen in bepaalde gemeenten, zoals in mijn gemeente, Sint-Lambrechts-Woluwe, waar er nochtans gronden beschikbaar zijn. Ik had voorgesteld om de GOMB een fikse korting te verlenen voor de gronden, of ze zelfs gratis ter beschikking te stellen, maar kreeg een negatief antwoord.

communes n'intéressent pas la SDRB, alors même qu'elles font l'effort de mettre des terrains à disposition.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Puis-je me permettre une simple précision technique ?

Ce n'est pas par rapport à la commune que les refus ont eu lieu. C'est parce que les dispositions légales imposent les constructions dans un périmètre bien défini. Ce n'est pas de la discrimination. La SDRB ne construit qu'à l'intérieur du périmètre.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- Pourquoi ne pourrait-on pas élargir ce périmètre ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- C'est là un autre débat. Le périmètre actuel veut inciter à la mixité, puisqu'il comprend des lieux où le logement est actuellement plus difficile.

Je voulais simplement dire qu'il ne s'agit pas de discrimination par rapport à une commune ou à une autre. Le champ d'intervention de la SDRB est fixé par la loi et est très clair.

- L'incident est clos.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *De weigering heeft niets te maken met discriminatie jegens de betrokken gemeente, maar wel met de wettelijk bepaalde perimeter voor de bouwprojecten van de GOMB.*

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum (in het Frans).- *Kan die perimeter dan niet worden uitgebreid?*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Dat is een ander debat. Met de huidige perimeter streeft men naar het gemengde karakter van wijken waar de huisvesting problematisch is.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,

concernant "la création de quatre observatoires communaux du logement".

M. le président.- La parole est à Mme Hasquin-Nahum.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- Dans la presse du 8 décembre dernier, vous annonciez avoir débloqué un budget de 100.000 euros pour soutenir la création de quatre projets d'observatoires communaux du logement à Anderlecht, Molenbeek, Bruxelles-Ville et Uccle.

Si vous n'en faites aucune mention dans la presse, cette initiative répond pourtant bel et bien à une demande de ce parlement qui, en sa séance du 22 novembre 2002, votait la proposition de résolution de M. Vincent De Wolf visant à créer un observatoire du logement à titre expérimental dans trois communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Quoiqu'il en soit, la concrétisation de cette proposition me réjouit tout particulièrement.

Le rapport des travaux de la commission du logement nous instruit sur ce que sont ces observatoires et sur les missions qui leur sont dévolues.

Un observatoire local du logement est un outil de lutte contre l'abandon d'immeubles, l'insalubrité, le morcellement excessif des logements - souvent opéré par les marchands de sommeil - et l'exploitation de la misère humaine. Ce type d'initiative permet de récolter des informations précises en matière de logement qui amènent les autorités communales à répondre aux attentes de leurs habitants.

Le projet-pilote d'Etterbeek, dont s'inspire la résolution de 2002, repose sur un système de recenseurs qui sillonnent les quartiers et qui, immeuble par immeuble, déterminent comment les immeubles sont occupés. Les renseignements récoltés par le service de la population, les inspecteurs de quartier, le CPAS, le service d'urbanisme sont gérés sur support informatique, répertoriés et cartographiés.

betreffende "de oprichting van vier gemeentelijke observatoria voor de huisvesting".

De voorzitter.- Mevrouw Hasquin-Nahum heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum *(in het Frans).*- *Op 8 december 2005 kondigde u in de pers aan dat u 100.000 euro uittrekt voor de oprichting van gemeentelijke observatoria in Anderlecht, Molenbeek, Brussel-Stad en Ukkel. U zei er niet bij dat het initiatief oorspronkelijk van het Brussels parlement komt. Op 22 november 2002 werd een voorstel van resolutie van de heer De Wolf goedgekeurd tot oprichting van een experimenteel observatorium voor de huisvesting in drie gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De concretisering van dit voorstel is hoe dan ook positief.*

Een lokaal observatorium voor de huisvesting moet de leegstand, de ongezonde staat en de overdreven versnippering van woningen tegengaan, fenomenen die vaak door huisjesmelkers in stand worden gehouden. Het observatorium verzamelt nauwkeurige inlichtingen over de huisvesting in de gemeente om beter op de noden van de inwoners te kunnen inspelen.

Het proefproject van Etterbeek is geïnspireerd op de resolutie van 2002 en werkt met onderzoekers die de gemeente uitkammen en bij elk gebouw nagaan hoe het wordt bewoond. Samen met de inlichtingen van de wijkinspecteurs, het OCMW en de stedenbouwkundige dienst worden die van het observatorium digitaal in kaart gebracht.

Gaan de subsidies voor de proefprojecten wel naar dergelijk statistisch onderzoek? Hoeveel gemeenten hebben een subsidieaanvraag ingediend? Welke criteria hebben geleid tot de keuze van deze vier gemeenten?

Terwijl de projecten van Anderlecht en Ukkel wel degelijk in de lijn van de resolutie liggen, stel ik me vragen bij de andere twee. In Molenbeek wordt de subsidie niet alleen aangewend in de strijd tegen huisjesmelkers, maar eveneens voor de publicatie van een brochure. In Brussel-Stad bestaat het proefproject dan weer uit een paritaire

Je voudrais savoir si les crédits que vous débloquent aujourd'hui pour soutenir quatre projets-pilotes, sont destinés à faire ce travail de recensement, ce travail humain de terrain ; à réaliser cet outil statistique tel qu'inscrit dans la résolution de ce parlement.

Combien de communes ont rentré des dossiers de demandes dans le cadre de ce subside ? Quels ont été les critères d'attribution de subsides à ces quatre communes ?

Si les projets d'Anderlecht et d'Uccle semblent bien s'inspirer des recommandations de la résolution, les deux autres projets rentrés m'interpellent.

En effet, le projet de Molenbeek prévoit un axe de réflexion et un axe de remédiation et de soutien pour les victimes de marchands de sommeil. Le subside que vous octroyez servira également à publier une brochure reprenant des informations sur le logement molenbeekois. Je souhaite savoir en quoi ces mesures correspondent aux missions d'un observatoire local du logement.

Par ailleurs, le projet de Bruxelles-Ville semble, lui aussi, bien loin de répondre aux missions qui devraient être dévolues à un observatoire local du logement. Vous subventionnez un projet-pilote de commission paritaire des loyers en partenariat avec le pouvoir fédéral. Je voudrais avoir des explications sur cette mission.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je n'étais pas consciente de l'existence d'une résolution de ce parlement concernant les observatoires communaux, mais j'avais néanmoins fait une proposition en ce sens.

La résolution votée par le parlement prévoit de relayer l'information régionale et d'alimenter la connaissance globale et l'analyse de la situation du logement dans notre Région par le biais d'un travail de terrain.

Les projets ayant fait l'objet d'un soutien fin 2005 rentrent dans ce cadre et dans les priorités définies par le gouvernement en matière de logement, ainsi que dans une notion supplémentaire, qui porte sur

huurcommissie in samenwerking met de federale overheid.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik was niet op de hoogte van een resolutie over gemeentelijke observatoria, maar ik had reeds een gelijkaardig voorstel gedaan.*

De resolutie streeft naar een verspreiding van de gewestelijke informatie en een betere algemene kennis over de huisvesting in het gewest, via de veldwerkers.

De projecten die we eind 2005 steunden, passen daarin en sluiten ook aan bij de doelstellingen van de regering. Bovendien zijn ze experimenteel. Daarom spreekt de resolutie over drie observatoria in plaats van negentien.

le caractère expérimental des projets. S'ils n'étaient pas expérimentaux, ils auraient été étendus aux dix-neuf communes, tandis que la résolution indique que trois observatoires seront constitués.

J'ai reçu quatre demandes, toutes différenciées. C'est l'une des raisons pour lesquelles nous avons pris les quatre propositions en compte, en répartissant les 100.000 euros à parts égales. Chacune de ces propositions revêt un intérêt particulier.

Pour la commune d'Uccle, "L'objectif premier sera d'établir l'état des lieux de l'habitat dans notre commune pour que des solutions puissent être trouvées en vue d'améliorer la situation des citoyens ucclois". Il s'agit bien d'un problème d'état des lieux inoccupés. Cette commune a organisé un grand débat sur le logement, sur base d'une 'note logement' préalablement distribuée. La demande constitue donc la suite logique d'un débat local qui a ouvert de nombreuses pistes.

La demande de Bruxelles-Ville n'est pas liée à la subsidiation des commissions paritaires. Les recherches faites en coopération avec le fédéral, à titre d'expériences visant à objectiver les loyers dans un certain nombre de quartiers, sont basées sur des études de loyers et sur l'observation du système des loyers. Nous l'avons déjà pratiqué au niveau régional, mais il devrait être pratiqué plus finement au niveau communal afin de pouvoir disposer d'un cadastre plus précis concernant entre autres le nombre de chambres par logement, la manière dont ils sont loués mais aussi les emplacements de logements inoccupés.

L'observatoire peut jouer son rôle en matière d'objectivation des loyers. Cette demande a d'ailleurs été émise dans ce cadre.

La demande de Molenbeek, émise dans le cadre plus ciblé de la politique de lutte contre l'insalubrité, consiste à coordonner les acteurs locaux concernés sur ce point et à rendre leurs interventions plus efficaces, car actuellement trop souvent isolées.

Cette demande est donc éminemment recevable. Une brochure recensant les problèmes ou l'état du logement communal me paraît légitime et acceptable. Il me paraît normal de la réaliser à

Ik heb vier aanvragen ontvangen, die elk hun eigen waarde hebben. Daarom hebben we de 100.000 euro in vier gelijke delen verdeeld.

Ukkel wil in de eerste plaats een stand van zaken opstellen van de huisvesting in de gemeente. Aan de hand daarvan wil ze de situatie verbeteren. Deze aanvraag is het logische vervolg van een plaatselijk debat.

De aanvraag van Brussel-Stad heeft niets te maken met de subsidiëring van paritaire comités. Samen met de federale overheid heeft de stad de huurprijzen en het systeem van de huurprijzen in bepaalde wijken onderzocht om daar een objectief beeld van te krijgen. Het gewest heeft al een dergelijke studie uitgevoerd, maar op gemeentelijk vlak kan het veel preciezer. Ook onbewoonde woningen worden op die manier opgespoord.

Het observatorium voor de huisvesting kan helpen om de huurprijzen onder controle te houden.

De gemeente Molenbeek heeft gevraagd om alle instanties die onbewoonbare woningen bestrijden te doen samenwerken, omdat ze nu nog al te vaak los van elkaar werken.

Ik wil daar zeker op ingaan. Het is een goed idee om een brochure uit te geven waarin een stand van zaken van het gemeentelijke woningbestand wordt gegeven. Dat lijkt me een geschikte taak voor een observatorium.

De gemeente Anderlecht heeft het Sociaal Steunpunt voor Huisvesting (SSH) opgedragen om advies te verlenen over aanvragen voor sociale woningen bij de Anderlechtse Haard, om samen te werken met de gemeentediensten als mensen moeten worden opgevangen, omdat hun woning onbewoonbaar is verklaard en om de coördinatie en administratie inzake transit- en noodwoningen te verzorgen. Bijgevolg vraagt de gemeente een werkingstoelage aan het Brussels Gewest om het SSH te laten uitgroeien tot een volwaardig observatorium voor de huisvesting.

travers un observatoire.

La demande d'Anderlecht, indique que "Le Collège a chargé une "Unité Sociale Logement" (USL) au sein du service de l'hygiène, des problèmes de logement, de l'accompagnement à l'orientation des personnes par les services sociaux compétents, de fournir des conseils pour l'introduction des demandes d'obtention d'un logement social auprès du Foyer anderlechtois, de la collaboration avec les services communaux en cas d'insalubrité de l'évacuation des personnes pour cause de danger, d'assurer la coordination et le secrétariat des logements de transit et d'urgence. Cette cellule est composée de deux assistantes sociales sous statut Maribel. Afin de nous permettre de développer ce service vers un observatoire local du logement, nous sollicitons auprès de votre autorité le bénéfice d'un subside de fonctionnement".

Nous tenons compte de cette demande et ferons une évaluation de l'utilisation des crédits accordés à titre expérimental. La mobilisation de ces acteurs communaux devrait permettre d'aider la Région sur le plan du recensement et de la résorption des problèmes.

M. le président.- La parole est à Mme Hasquin-Nahum.

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- Si j'ai bien compris, vous, ou les communes, allez engager du personnel que vous subventionnez pour effectuer ces missions.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Madame, je fais mon travail et pas celui des communes. La demande qui est rentrée vise à aider au développement d'observatoires. L'obligation de résultat est là et nous jugerons du résultat.

- *L'incident est clos.*

De voorzitter.- Mevrouw Hasquin-Nahum heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum *(in het Frans).*- *De gemeenten zullen dus personeel aanwerven voor de uitvoering van die opdrachten en het gewest zal de gemeenten daarvoor subsidies toekennen.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ik doe mijn werk en de gemeenten het hunne. Aan de subsidie is een resultaatsverplichting gekoppeld. We zullen de projecten dus op hun resultaten beoordelen.*

- *Het incident is gesloten.*

QUESTION ORALE DE MME ISABELLE EMMERY

À MME FRANÇOISE DUPUIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

concernant "le prêt pour garantie locative auprès du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale".

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

Mme Isabelle Emmery.- Je souhaitais aujourd'hui vous interroger sur un des aspects du fonctionnement du prêt pour garantie locative octroyé par le fonds du logement. Ce fonds peut prêter, sous certaines conditions, jusqu'à 90% de la garantie locative dans le cas d'un changement d'habitation aux ménages éprouvant des difficultés à constituer cette garantie. L'une des conditions requises est de ne pas dépasser un certain plafond de revenus. C'est évident puisqu'il s'agit d'aider des ménages éprouvant certaines difficultés financières. Ce prêt est donc à priori destiné aux ménages à faibles revenus ou à revenus moyens inférieurs. Une autre condition est celui de la solvabilité. Le Fonds du logement procède ainsi à un examen détaillé de la situation financière des demandeurs. Il analyse leurs revenus, le montant du loyer, les dettes éventuelles, ainsi que les remboursements en cours, et, le cas échéant, refuse l'octroi du prêt si le risque d'insolvabilité semble trop important.

Si on ne peut reprocher au Fonds du logement sa prudence, ne fût-ce qu'en protégeant les demandeurs d'un surendettement éventuel, on peut néanmoins s'interroger sur la situation des plus démunis faisant face à un changement de domicile. En effet, en cas de situation financière précaire, les banques refusent systématiquement le prêt d'une garantie locative. Les CPAS devraient alors prendre le relais, mais ce n'est pas toujours le cas et bon nombre de demandeurs se voient refuser cette aide par leur CPAS, s'ils n'entrent pas dans les conditions d'octroi par exemple.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ISABELLE EMMERY

AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN STEDENBOUW,

betreffende "de lening voor huurwaarborg bij het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

De voorzitter.- Mevrouw Emmery heeft het woord.

Mevrouw Isabelle Emmery (in het Frans).- *Het Woningfonds kan, onder bepaalde voorwaarden, tot 90% van de huurwaarborg lenen.*

Een van de voorwaarden is dat het inkomen een bepaald bedrag niet overschrijdt. Dat is logisch, aangezien de maatregel tot doel heeft gezinnen met financiële problemen te helpen. De lening is dus voornamelijk bedoeld voor gezinnen met een laag of een middellaag inkomen.

Een andere voorwaarde is de solvabiliteit. Het Woningfonds onderwerpt de financiële situatie van de aanvragers aan een grondig onderzoek (inkomen, huurprijs, eventuele schulden, lopende terugbetalingen, enzovoort) en kan de lening weigeren als het risico te groot lijkt dat de aanvrager de lening niet kan aflossen.

Dat zet ons toch aan het denken over de situatie van kansarmen bij een verhuizing. De banken weigeren systematisch een lening voor een huurwaarborg toe te kennen, wanneer de financiële situatie onzeker is. Als ook het Woningfonds de lening weigert, kan de betrokken persoon zich in principe tot het OCMW wenden, maar ook daar loopt hij kans op een weigering. Al die procedures nemen bovendien tijd in beslag, zodat de kandidaat-huurder soms een woning misloopt, omdat hij de huurwaarborg niet snel genoeg kan storten.

Als tot slot ook het OCMW weigert, tot wie moet de kandidaat-huurder zich dan wenden? Iedereen heeft recht op een woning, maar als men niet in

Je m'interroge aujourd'hui sur ce que le demandeur est en droit de faire dans ce cas-là. D'autant plus que ces démarches sont parfois longues : on introduit une demande au Fonds du logement. En cas de refus, la personne concernée s'adressera alors au CPAS, où elle va également attendre et peut-être essayer un refus. La garantie locative, qui doit généralement être versée dans un délai bref, peut parfois être tenue pour responsable du fait que le logement échappe - dans certains cas - au candidat locataire.

Vers qui ces demandeurs peuvent-ils alors se tourner ? Il est inscrit que le droit au logement est acquis, mais sans possibilité de réunir rapidement une garantie locative, il n'y a pas de location possible dans la plupart des cas.

Je m'interroge sur la solution qui pourrait être envisagée au niveau régional pour les nombreux ménages qui sont confrontés à ce problème. Peut-on éventuellement envisager un assouplissement du règlement qui prédestine l'octroi de ce type de prêts au Fonds du logement ? En effet, de nombreux cas me sont revenus où le refus s'inscrit pour le motif d'une insolvabilité du locataire. Comment peut-on résoudre ce paradoxe ? L'individu s'adresse à une institution pour être aidé parce qu'il connaît des problèmes financiers et cette même institution refuse de l'aider, précisément parce qu'il se trouve dans une situation financièrement compliquée !

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - Je comprends fort bien la préoccupation de Mme Emmery, que je partage, tout comme celle concernant le Fonds du logement d'ailleurs.

Pour pouvoir accorder des prêts pour une garantie locative, le Fonds a dû obtenir l'agrément du ministre fédéral des Affaires économiques et s'engager à respecter les dispositions de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation.

Une des dispositions fondamentales de cette loi contraint le prêteur à ne délivrer une offre de crédit que s'il peut raisonnablement estimer que le consommateur sera à même de respecter les

staat is snel een huurwaarborg samen te stellen, kan men in de meeste gevallen geen woning huren.

Welke oplossing kan er op gewestelijk niveau voor dit probleem worden gevonden? Is het mogelijk de regelgeving met betrekking tot het Woningfonds te versoepelen? Het is tegenstrijdig dat wanneer iemand een beroep doet op een instelling, omdat hij financiële problemen heeft, niet wordt geholpen precies omdat hij in een moeilijke financiële situatie zit!

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *Om leningen voor een huurwaarborg te kunnen geven, diende het Woningfonds erkend te worden door het federale ministerie van Economische Zaken en zich ertoe te verbinden de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet na te leven.*

Deze wet bepaalt onder meer dat de betrokken instelling enkel een lening mag aanbieden als ze er redelijkerwijs kan van uitgaan dat de consument zijn verplichtingen kan nakomen. We kunnen ons eindelijk blijven afvragen of sommige partners daarmee niet meer rekening zouden moeten houden voor ze kredieten toekennen. Dit debat zou

obligations découlant du contrat. On peut se demander à l'infini si d'autres partenaires ne devraient pas être plus observants de ce type de clauses en accordant des crédits, notamment des crédits à la consommation, à des personnes qui se retrouvent parfois dans des situations infernales. On confond volontiers les différentes sortes de crédit. Ici, le problème est basique, mais cette discussion devrait être menée par rapport à tous les types de crédits. C'est là une difficulté majeure.

La disposition a pour objectif de veiller à lutter contre le surendettement des ménages. C'est la raison pour laquelle, lors de l'examen d'un dossier de prêt, le Fonds fait appel aux informations de la centrale de crédits aux particuliers et sollicite les documents attestant du degré de solvabilité des demandeurs.

Les exemptions à l'agrément des prêteurs, telles que la loi les prévoit, sont particulièrement limitées. Il s'agit de ne pas priver le consommateur de la protection que la loi offre, fût-ce pour des crédits à caractère social.

Ces crédits sont destinés à des personnes disposant de revenus modestes ; des personnes souvent fragilisées. Nous tournons donc quelque peu en rond, comme vous l'avez effectivement souligné.

Pourtant, j'estime que le Fonds traite les demandes de prêts pour garantie locative avec un maximum de compréhension. Il suffit de parcourir les données figurant sur les listes des prêts octroyés pour en être convaincu. On y dénombre notamment des personnes bénéficiant du soutien d'un médiateur de dettes ou en situation de règlement collectif de dettes. Dans ces cas-là, le Fonds fait déjà un pari très audacieux ! On y dénombre encore des personnes placées sous l'autorité d'un administrateur provisoire de biens, tandis que d'autres vivent du revenu d'intégration ou d'une pension, voire d'allocations de chômage très modestes.

Raisonnablement, le Fonds ne peut aller plus loin que ce qu'il fait actuellement dans l'acceptation des demandes de prêt, faute de quoi il enfreindrait les règles auxquelles il est tenu et ne pourrait plus non plus décentement remplir sa mission.

Le problème auquel vous faites allusion,

voor alle types van kredieten gevoerd moeten worden.

De bedoeling is te voorkomen dat huishoudens te diep in de schulden geraken. Daarom controleert het Fonds bij elke kredietaanvraag de gegevens van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren en onderzoekt het de kredietwaardigheid van de aanvragers.

De wettelijke uitzonderingen zijn erg beperkt. Bij kredieten met een sociaal karakter mag de consument de bescherming door de wet niet ontnomen worden.

Deze kredieten zijn voor mensen met een laag inkomen. We draaien dus een beetje in cirkels.

Het Fonds behandelt de kredietaanvragen voor huurwaarborgen wel met veel begrip. Zelfs wie een beroep moet doen op een schuldbemiddelaar, kan een lening krijgen. Dat is erg riskant! Daarnaast zijn er nog mensen met een erg laag pensioen, een leefloon, een werkloosheidsuitkering, enzovoort.

Het Fonds kan niet verder gaan. Anders zou het de regels overtreden die het moet naleven en zou het ook zijn opdracht niet meer kunnen uitvoeren.

Er zijn zoveel aanvragers met schulden of in een precarie situatie, dat het Fonds hen niet alleen kan verwerken. Voor deze mensen moet een ander systeem op een ander niveau worden opgezet.

Het huidige systeem van schuldbemiddeling betekent al een vooruitgang.

Veel OCMW's hebben goede systemen voor huurwaarborgen, soms onder een andere naam. Eigenaars staan vaak niet te springen om in te gaan op een vraag van een OCMW, al zijn ze daartoe wettelijk verplicht. Dat is misschien iets waarmee we ons in de eerste plaats moeten bezighouden.

l'endettement et la situation précaire d'un grand nombre de demandeurs du prêt pour constitution d'une garantie locative, touche un tel nombre de personnes avec de tels problèmes que cela dépasse largement les compétences du fonds. Ce serait à d'autres niveaux - et par d'autres moyens - qu'un système de prêt à l'attention de ces ménages devrait être mis en place.

Je me rappelle qu'à l'époque, lorsque n'existaient pas encore les systèmes de médiation de dettes actuels, tout le monde se demandait comment faire. Il y a donc des avancées certaines.

Cela dépasse à mon avis les capacités du Fonds. Je me permettrai, sous forme de boutade, de dire qu'un CPAS n'étant pas l'autre, il y a beaucoup de CPAS qui remplissent leurs devoirs en la matière et qui ont des bons systèmes de garantie locative, qui peuvent aller jusqu'à prendre la précaution de ne pas se présenter en tant que tel. Comme chacun le sait, un propriétaire sollicité par un CPAS n'est pas toujours prêt à ouvrir grand la porte, même si la loi l'y oblige. C'est une des difficultés que nous connaissons. C'est peut-être là une des questions auxquelles nous devrions nous atteler de manière prioritaire.

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

Mme Isabelle Emmery.- Je voudrais rajouter une réflexion. Le problème se situe dans l'articulation entre les types d'aide en matière de garantie locative. Souvent les CPAS ferment leurs portes à des gens qui ne répondent pas aux conditions d'octroi du minimex. Si la seule porte encore accessible, celle du Fonds du logement, se referme, le retour vers le CPAS est difficile.

Non seulement l'articulation entre les deux instruments existants en matière de garantie locative pose problème, mais également le temps qui s'écoule. Une personne dont la demande est refusée à un guichet et qui doit s'adresser à un autre, aura trop fait patienter le propriétaire, qui aura loué le bien à quelqu'un d'autre.

Je n'ai pas de solution à ce type de problème mais, comme vous le dites, un CPAS n'est pas l'autre. Certains CPAS pratiquent un rejet presque général d'aide envers des gens qui ne remplissent pas les

De voorzitter.- Mevrouw Emmery heeft het woord.

Mevrouw Isabelle Emmery (in het Frans).- *Het probleem is dat OCMW's vaak aanvragen weigeren van mensen die niet in aanmerking komen voor het leefloon. Ze kunnen zich dan enkel nog wenden tot het Woningfonds, maar soms weigert ook deze instelling hun aanvraag. Bovendien wordt op die manier veel tijd verloren, zodat de kans groot is dat de eigenaar ondertussen zijn woning aan iemand anders verhuurt.*

conditions d'octroi du minimex. Pour eux, le Fonds du logement reste la seule instance qui peut les aider.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN DAEMS

**À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,**

**concernant "la conférence interministérielle
du logement".**

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

M. Alain Daems.- La première conférence interministérielle du logement s'est réunie le 5 juillet 2005. Cela fait donc plus de six mois.

Les principales décisions se sont traduites par la mise sur pied de dix groupes de travail, notamment en matière de fiscalité, qui doivent s'atteler entre autres à la question de l'encadrement et de la maîtrise du coût des loyers.

La validation du travail des différents groupes de travail doit être discutée à l'occasion de la seconde conférence qu'on annonçait, me semble-t-il, pour le 26 janvier mais qui aurait été reportée.

Il avait aussi été décidé, au mois de juillet, que trois projets-pilotes débuteraient à ce moment-là à Bruxelles, à Charleroi et à Gand, visant à mettre en place un dispositif permettant la résolution à l'amiable des litiges ayant trait au bail via des commissions paritaires - on en a parlé il y a un instant - et qui auraient aussi pour rôle de constituer, ou d'établir, une grille de prix indicatifs de loyers.

Je souhaiterais connaître les enseignements qu'on a pu tirer de ces expériences-pilotes.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN DAEMS

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUS-
SELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,**

**betreffende "de interministeriële conferen-
tie over de huisvesting".**

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems *(in het Frans).*- *De eerste interministeriële conferentie over huisvesting vond plaats op 5 juli 2005. Dat is meer dan een half jaar geleden.*

In de eerste plaats werden tien werkgroepen opgericht, die zich onder meer zullen buigen over de omkadering en de beheersing van de huurprijzen.

De resultaten van deze werkgroepen worden besproken tijdens de tweede conferentie. Die was aangekondigd voor 26 januari, maar is blijkbaar uitgesteld.

Er werd verder beslist om drie proefprojecten op te starten, met name in Brussel, Charleroi en Gent, waarbij paritaire commissies zouden bemiddelen bij betwistingen in verband met de huur. Ze moeten ook een rooster opstellen van indicatieve huurprijzen.

Welke lessen hebt u uit deze projecten getrokken?

Hebben de andere werkgroepen vooruitgang geboekt, met name wat betreft de opvoeding van leegstaande gebouwen?

D'autre part, parmi les autres groupes de travail, notamment en matière de fiscalité, je souhaiterais savoir si des avancées significatives ont été faites, particulièrement à propos de la réquisition d'immeubles abandonnés ou des différents mécanismes qui existent en Belgique pour réquisitionner des immeubles abandonnés.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - Je me permettrai d'abord de répondre aux éléments contenus dans la question déposée et je verrai ensuite si je peux répondre aux questions connexes sans me tromper.

La première réunion de pilotage du projet de commission paritaire locative pour la ville de Bruxelles s'est effectivement tenue ce 1er février. Elle vient donc d'avoir lieu.

Lors de cette réunion, il a tout d'abord été question de finaliser la charte entre les partenaires, d'analyser les propositions méthodologiques en matière de médiation locative ainsi que les différents formulaires qui seraient utilisés, d'amorcer la réflexion sur l'élaboration des grilles de référence de loyers et de préciser l'organisation générale, la méthode de travail et le rôle de chacun des partenaires. Cela vient de commencer et on est aux questions de la répartition des tâches, de la méthodologie et de la définition des objectifs, ce qui me semble déjà pas mal pour une première réunion.

Il est toutefois difficile de tirer dès à présent des conclusions de cette expérience. L'expérience-pilote a été fixée par le fédéral à une période de deux ans. Au vu du travail qui reste à effectuer, il m'est difficile d'en tirer une quelconque conclusion. Je suis, comme d'habitude, optimiste, mais je ne crois pas que je pourrai vous dire quoi que ce soit avant un an en termes de première ébauche de bilan.

Je me réjouis, car cela n'a pas toujours été le cas pour tous les projets de ce genre, du fait que l'ensemble des partenaires se soient engagés dans la démarche et que tous souhaitent que ce projet pilote réussisse.

Je ne dispose pas encore d'informations précises

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *De eerste stuurvergadering van de paritaire huurcommissie van Brussel-Stad vond plaats op 1 februari.*

Op de agenda stonden de volgende punten: het handvest tussen de partners, methodologische voorstellen over de huurbemiddeling en de gebruikte formulieren, de uitwerking van referentieroosters voor huurprijzen, de werkmethode en de rol van elke partner. We houden ons voorlopig bezig met de taakverdeling, de methodologie en de doelstellingen.

Het proefproject loopt over twee jaar en het is nog te vroeg om al conclusies te trekken, maar ik ben zoals gewoonlijk optimistisch.

Ik ben tevreden dat alle partners betrokken zijn bij het project en zich inzetten om het te doen slagen.

Ik heb nog geen nauwkeurige informatie over de wet op de opeising van woningen. De federale regering heeft een evaluatiewerkgroep opgericht. Tijdens de eerste vergadering zijn de zachte opeisingsmaatregelen vastgelegd die de gewesten kunnen nemen. Voor het Brussels Gewest gaat het vooral om de uitoefening van het openbaar beheersrecht. De regering zal hierover binnenkort een ordonnantie aan het parlement voorleggen.

Inzake fiscaliteit stuur ik samen met de minister van Financiën een werkgroep. Op mijn initiatief is op de agenda van de interministeriële conferentie een verlaging van het BTW-tarief tot 6% ingeschreven voor alle sociale en gelijkgestelde woningen, met inbegrip van die van het Woningfonds.

Wij maken dus vooruitgang op alle fronten.

relatives à la loi sur les réquisitions d'immeubles. Un groupe de travail 'évaluation' est mis sur pied par le fédéral. Sa première réunion a essentiellement servi à préciser les cadres des mesures de réquisition douce développées par les Régions, et l'implication que celle-ci pourrait avoir sur la loi fédérale. Cela porte sur tout ce qui concerne l'exercice du droit de gestion publique pour la Région bruxelloise, pour lequel vous recevrez prochainement un texte à traiter. Cette ordonnance devrait sortir assez rapidement.

En ce qui concerne la fiscalité, je copilote un groupe avec le ministre des Finances. J'avais pris l'initiative de faire inscrire à l'ordre du jour de la conférence interministérielle le taux de TVA rabaisé à 6% pour l'ensemble des constructions sociales et assimilées, y compris celles du Fonds du logement. L'un des problèmes qui nous intéressent pour l'instant est de savoir comment confier des constructions sociales au Fonds, lorsqu'il ne bénéficie pas d'un tarif privilégié pour la construction.

Les avatars européens à ce sujet nous ont empêchés de réunir ce groupe jusqu'à présent. La situation s'est heureusement stabilisée depuis lors. Nous avançons sur tous les fronts, au rythme où nous trouvons des partenaires.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME ISABELLE MOLENBERG

**À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,**

**concernant "le statut juridique des conseils
consultatifs des locataires".**

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

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ISABELLE MOLENBERG

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,**

**betreffende "het juridisch statuut van de
adviesraden van de huurders".**

De voorzitter. - Mevrouw Molenberg heeft het woord.

Mme Isabelle Molenberg.- L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement institue auprès de chaque Société Immobilière de Service Public (SISP) un conseil consultatif des locataires (cocolo). Suite aux élections de ces conseils le 31 janvier 2004, 24 ont été créés, pour les 33 SISP présentes sur le territoire de la Région bruxelloise.

Quels sont le statut juridique et les moyens d'action de ces conseils consultatifs ?

Le Code du logement confie à la SLRB le soin de contrôler le fonctionnement des cocolos et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la SISP de leur ressort. Ces contrôles ont-ils bien lieu ? Tous les conseils consultatifs fonctionnent-ils ? Existe-t-il des problèmes entre cocolos et SISP ?

Dans le cadre de leur gestion journalière, il me revient de la part de certains membres qu'ils rencontrent un problème lorsque le conseil consultatif doit poser un acte juridique et, plus généralement, dans ses rapports avec les tiers. En effet, les conseils consultatifs n'ayant pas de personnalité juridique propre, cela implique pour certains membres un engagement de leur responsabilité personnelle.

Concrètement, l'un des membres du cocolo concerné doit s'engager personnellement pour des actes tels que l'ouverture d'un compte, la prise d'un contrat d'assurance ou encore une commande auprès d'un imprimeur.

J'aimerais dès lors connaître votre point de vue à ce sujet. Avez-vous conscience de cet état de fait ? Y a-t-il une réflexion en vue de donner une personnalité juridique aux conseils consultatifs des locataires ? Dans l'affirmative, quelle en serait la forme ?

En outre, le Code du Logement stipule que chaque SISP met à la disposition du conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à la tenue de ses réunions. Pourriez-vous me confirmer que cette obligation est bien respectée par toutes les SISP qui disposent d'un conseil consultatif ? Quels sont les conseils consultatifs qui ne se seraient pas vu mettre de locaux à leur disposition ?

Enfin, un montant annuel est prévu au budget de la

Mevrouw Isabelle Molenberg *(in het Frans).*- *Overeenkomstig de Huisvestingscode moet in elke openbare vastgoedmaatschappij (OVM) een adviesraad van de huurders worden opgericht.*

Op 31 januari 2004 zijn er 24 adviesraden verkozen voor de 33 Brusselse OVM's.

Wat is het rechtsstatuut en wat zijn de actiemiddelen van die adviesraden?

De BGHM is belast met de controle op de werking van de adviesraden en het goede verloop van hun betrekkingen met hun respectieve OVM. Hebben die controles plaats? Werken alle adviesraden? Zijn er problemen tussen de adviesraden en de OVM's?

Naar verluidt zijn er problemen wanneer de adviesraad een rechtshandeling moet stellen ten aanzien van derden. Doordat de adviesraad geen rechtspersoonlijkheid heeft, moet één van de leden zich persoonlijk verbinden voor handelingen zoals het openen van een bankrekening, het sluiten van een verzekeringspolis of het plaatsen van een bestelling bij een drukker.

Bent u op de hoogte van deze situatie? Hebt u plannen om de adviesraden van de huurders rechtspersoonlijkheid te verlenen?

Krachtens de Huisvestingscode moeten de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) vergaderlokalen ter beschikking stellen van de adviesraden van de huurders. Wordt die verplichting nageleefd? Welke OVM's blijven in gebreke?

Het Brussels Gewest trekt jaarlijks een budget uit voor de werking van de adviesraden. Hoe wordt het geld verdeeld? Sommige adviesraden klagen dat ze nog geen geld hebben gezien, omdat de begroting van 2006 nog niet is goedgekeurd. Op dit ogenblik moeten de leden het geld zelf voorschieten. Hoe zult u dat oplossen?

Région pour le fonctionnement des conseils consultatifs. Pourriez-vous m'indiquer la ventilation de ce montant entre les différents conseils ? Certains d'entre eux se plaignent, en ce début d'année, de ne pas avoir reçu l'argent nécessaire, le budget 2006 n'étant pas encore adopté. Si le conseil consultatif veut néanmoins demander une avance, un de ses membres doit s'adresser à sa banque et s'engager à titre personnel. Que comptez-vous faire pour remédier à ce problème ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je suis consciente de la diversité des questions qui peuvent se poser au niveau de ces conseils consultatifs de locataires. J'ai souvent l'occasion d'être en contact avec les uns et les autres. Je perçois la pertinence d'un certain nombre de questions par rapport au vécu du terrain.

Je précise que le nombre de conseils consultatifs créés à la suite des élections du 31 janvier 2004 est de 23 et non de 24. Depuis lors, les Cocolos de trois SISP ont cessé d'exister, à savoir ceux de la Cité Moderne, de la scrl de construction d'habitations sociales de Woluwe-St-Pierre et de la Sorelo. Ces Cocolos ont disparu parce que leur nombre de membres était inférieur à cinq, cette disposition étant prévue dans le Code du Logement (article 76).

En ce qui concerne le contrôle du dispositif et le règlement des relations entre les Cocolos et les SISP, l'arrêté du gouvernement du 26 juin 2003 précise que "toute contestation quant au fonctionnement des conseils et au déroulement des relations entre ceux-ci et la SISP est soumise, par la SISP ou par le président du conseil, au conseil d'administration de la SLRB". Le conseil d'administration de la SLRB peut donc intervenir lorsqu'il est saisi, conformément aux dispositions de cet arrêté.

De manière plus concrète, la SLRB intervient lorsqu'un Cocolo ou une SISP lui signale la présence d'un 'problème'. Cette procédure compliquée n'est pas mise en marche via de longues notes inutiles. Je suis témoin de ce que la SLRB est bien à l'écoute des différents conseils et

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik ben me bewust van de problemen die de adviesraden van de huurders ondervinden.*

Na de verkiezingen van 31 januari 2004 zijn er 23 adviesraden opgericht in plaats van 24. Sindsdien zijn de adviesraden van drie OVM's afgeschaft, omdat ze minder dan vijf leden telden. Krachtens artikel 76 van de Huisvestingscode wordt een adviesraad in voorkomend geval opgedoekt.

Krachtens het regeringsbesluit van 26 juni 2003 moet elk geschil over de werking van de adviesraden en over de relatie tussen de adviesraden en de OVM's aan de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) worden voorgelegd.

In concreto treedt de BGHM dus op wanneer een adviesraad of een OVM melding maakt van een probleem. Dat hoeft niet met bergen papierwerk gepaard te gaan, ik weet dat de BGHM oor heeft naar de problemen van de adviesraden.

De adviesraden hebben geen rechtspersoonlijkheid. De leden zijn in theorie hoofdelijk aansprakelijk, maar rekening houdend met de activiteiten van de raden lopen ze geen enkel risico.

Als de adviesraden rechtspersoonlijkheid krijgen, moeten ze veel formaliteiten naleven. Op die manier wordt de werking ingewikkelder. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Alle betrokken OVM's hebben hun adviesraad van de huurders een lokaal ter beschikking gesteld. De

est consciente des différents problèmes. Il s'agit de problèmes liés au fonctionnement de ces conseils ou aux relations entre les conseils et 'leur' société d'habitation sociale.

Il est vrai que les Cocolos ne possèdent pas de personnalité juridique. Ce sont ses membres qui, par apposition de leur signature, s'engagent à titre personnel. De manière générale, les membres peuvent théoriquement être tenus solidairement responsables des actes du Cocolo qu'ils représentent. Cela dit, au regard de la nature de ces actes, le risque est dans les faits quasiment sans objet.

J'attire enfin votre attention sur le fait que l'octroi d'une personnalité juridique aux Cocolos entraînerait l'obligation pour ceux-ci de respecter certaines des nombreuses formalités liées à ladite personnalité juridique. La complexité administrative ne me semble pas être un atout.

S'agissant des locaux, toutes les SISP concernées ont mis un local à disposition de leur Cocolo de manière ponctuelle ou permanente. La SLRB m'informe d'ailleurs qu'à ce jour, aucune plainte quant à l'effectivité de cette mise à disposition n'a été entreprise par un Cocolo.

Seul le cas du Cocolo de la société Lorebru peut être considéré comme posant problème. Celui-ci aurait en effet refusé le local proposé par la société. Un problème encore non résolu à ce jour, du fait des tensions internes qui divisent ce Cocolo. Une conciliation par l'entremise de la Fédération Bruxelloise des Unions de Locataires (FEBUL) est d'ailleurs en cours.

Concernant le budget, celui-ci est adopté annuellement par le Conseil d'administration de la SLRB, en fonction du budget disponible et du nombre de SISP ayant un Cocolo. Etant donné que le budget 2006 n'a pas encore été voté, la 'ventilation' n'a pas encore pu avoir lieu. Il pourrait toutefois être envisagé d'accorder une avance aux Cocolos qui seraient confrontés à des problèmes de fonctionnement en raison de l'absence de moyens financiers. Cette avance serait calculée sur la base du montant attribué aux Cocolos en question pour 2005. La SLRB n'a pas encore reçu de demande officielle à ce jour.

BGHM heeft hierover nog geen klachten ontvangen.

Alleen de adviesraad van de huurders van de maatschappij Lorebru heeft het aangeboden lokaal geweigerd. Deze adviesraad lijdt onder interne spanningen. De Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (FEBUL) werkt aan een verzoening.

Het budget wordt jaarlijks goedgekeurd door de raad van bestuur van de BGHM en hangt af van de beschikbare middelen en het aantal OVM's met een adviesraad van huurders. Voor 2006 is dit nog niet gebeurd. We overwegen echter een voorschot voor de adviesraden waarvan de werking in het gedrang komt door geldgebrek. Dit voorschot zal berekend worden op basis van het ontvangen bedrag in 2005. De BGHM heeft nog geen officiële aanvraag ontvangen.

De tabel met de verdeling van het budget 2005 onder de adviesraden wordt bij het verslag gevoegd. (zie bijlage – pagina 33)

Je joins bien entendu au compte rendu de cette séance le tableau de la répartition du budget 2005 entre les différents Cocolos. (voir annexe – page 32)

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

Mme Isabelle Molenberg.- Je constate avec satisfaction que les difficultés rencontrées par les divers acteurs sont prises en compte. Reste à trouver un équilibre permettant de combler le manque de personnalité juridique sans pour autant imposer de trop lourdes formalités administratives. Par ailleurs, l'avance accordée aux Cocolo confrontés à des difficultés est une mesure qui me réjouit.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME ADELHEID BYTTEBIER

**À MME FRANÇOISE DUPUIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,**

**concernant "le certificat de conformité lors
de l'inscription au registre de la
population".**

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

Mme Adelheid Byttebier *(en néerlandais)*.- *Ma question concerne des abus commis dans la mise en oeuvre du Code du logement. Certaines administrations communales bruxelloises lient le Code du logement à l'inscription au registre de la population et au registre des étrangers.*

Le ministre fédéral de l'Intérieur a rappelé à la Chambre, le 17 février 2004, qu'aucun refus

De voorzitter.- Mevrouw Molenberg heeft het woord.

Mevrouw Isabelle Molenberg *(in het Frans)*.- *Ik ben blij dat u rekening houdt met de moeilijkheden die de betrokkenen ondervinden. We moeten een evenwicht vinden dat de rechtspersoonlijkheid ondervangt, maar niet te veel administratieve overlast veroorzaakt. Ik verheug mij over het voorschot voor de adviesraden.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ADELHEID BYTTEBIER

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN
STEDENBOUW,**

**betreffende "het conformiteitsattest bij
inschrijving in het bevolkingsregister".**

De voorzitter.- Mevrouw Byttebier heeft het woord.

Mevrouw Adelheid Byttebier.- Dat ook mijn vraag betrekking heeft op de toepassing van de Wooncode, toont aan hoe belangrijk dit instrument wel is. Ik wil het niet hebben over zijn al dan niet efficiënte werking, maar wel over eventuele misbruiken van de Wooncode. Sommige Brusselse gemeentebesturen houden er bij de inschrijving van bewoners in de bevolkings- en vreemdelingenregisters vreemde praktijken op na. Als mensen

d'inscription à titre de résidence principale ne pouvait être opposé pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire.

La commune d'Anderlecht associe pourtant l'habitabilité et l'inscription.

Le Collège des bourgmestre et échevins de cette commune a décidé le 6 décembre 2005 d'utiliser les dispositions du Code du logement et de l'article 16§2 de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 comme critères lors de l'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers. Cette situation est problématique pour de nombreux locataires dont le propriétaire n'entretient pas son bien.

Ceux-ci sont pénalisés parce qu'ils occupent un logement insalubre, et non les véritables responsables, à savoir les propriétaires.

Une administration communale bruxelloise a-t-elle le droit d'exiger une copie du certificat de conformité à une personne qui occupe un meublé ou un logement de taille modeste ? Un Collège des bourgmestre et échevins peut-il décider qu'un logement sans attestation est insalubre et procéder de ce fait à une inscription provisoire dans le registre de la population et le registre des étrangers ?

zich willen inschrijven voor de hoofdverblijfplaats, wordt dat gekoppeld aan de Brusselse Wooncode.

De federale minister van Binnenlandse Zaken kreeg hierover twee vragen in de Kamer. Op 17 februari 2004 beantwoordde hij vraag nr. 705 als volgt: "Artikel 16 §2 bepaalt dat er geen enkele inschrijving als hoofdverblijfplaats mag geweigerd worden omwille van de veiligheid, de gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening. Voor deze gevallen is voorzien in de procedure van de voorlopige inschrijving (...) ". Op 28 juli 2005 luidde zijn antwoord op vraag nr. 180: "Een sanitair beleid kan niet gevoerd worden via de wetgeving inzake de bevolkingsregisters." De vragen hadden toen eerder betrekking op campingbewoners en krakers.

De gemeente Anderlecht maakt die koppeling nochtans wél. Wellicht kent u de situatie in de negentien gemeenten. Er is nog een gemeente die op een of andere manier de woonbaarheid van de woningen aan de inschrijvingen koppelt, maar dat is een ander geval.

Wat Anderlecht betreft, het college van burgemeester en schepenen nam er op 6 december 2005 de beslissing om vanaf 1 januari 2006 de bepalingen van de Brusselse Wooncode en van artikel 16§2 van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 aan te wenden als criterium voor het al dan niet voorlopig inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Voor veel huurders is dit problematisch omdat de eigenaar zijn goed niet onderhoudt.

Het lijkt wel de omgekeerde wereld. In plaats van de echte verantwoordelijken, met name de verhuurders, aan te pakken omdat ze het goed in ongezonde staat verhuren, wordt de zwakste schakel gestraft.

Mag een Brussels gemeentebestuur aan een persoon die zich inschrijft in de gemeente, vragen een kopie van het conformiteitsattest af te leveren voor een gemeubelde of een kleine woning? Kan een college van burgemeester en schepenen concluderen dat een woning zonder attest automatisch onbewoonbaar is, en daarom de aanvrager slechts voorlopig in de bevolkings- of vreemdelingenregisters inschrijven?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (*en néerlandais*).- *L'article 4, premier alinéa, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, stipule que la tenue des registres est dans les attributions du Collège des bourgmestre et échevins.*

Cette mission implique que le Collège doit exercer un contrôle permanent sur la tenue des registres. Le Collège est également tenu d'effectuer des contrôles externes pour vérifier le lieu de résidence effectif, suivant les règles de cet arrêté royal.

Aucun refus d'inscription à titre de résidence principale ne peut être opposé pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire (art. 16, § 2 de l'A.R. du 16 juillet 1992).

Pour des raisons de non-discrimination et par respect de la vie privée, l'état du logement ne peut être mentionné quand il est demandé à la commune de procéder à une inscription.

Par conséquent, la commune ne peut demander préalablement à l'inscription une copie d'un certificat de conformité. Ce faisant, elle outrepasserait les limites définies par la loi.

En ce qui concerne le deuxième aspect de votre question, il y a été répondu dans la question précédente, à savoir qu'une commune ne peut refuser une inscription pour des motifs liés à l'état du logement.

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris. - Vooreerst een eenvoudig antwoord: dat kan niet en dat mag niet.

Ik zal dit antwoord nu verder juridisch toelichten.

Artikel 4, eerste lid, van het K.B. van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen de algemene administratieve verantwoordelijkheid heeft voor het houden van de bevolkingsregisters in de gemeente.

Deze opdracht impliceert dat het college een permanente controle dient uit te oefenen op de wijze waarop de registers worden bijgehouden. Het is een louter administratieve aangelegenheid die kadert in de bevoegdheid om opdrachten van algemeen belang uit te voeren, zoals bepaald in artikel 123, 1^o, van de nieuwe Gemeentewet.

Het college is tevens verplicht om externe controles uit te voeren om de reële verblijfplaats te verifiëren. Hierbij dienen de regels gevolgd van het Koninklijk Besluit van 1992.

Een inschrijving in het bevolkingsregister mag niet worden geweigerd om redenen van veiligheid, gezondheid, stedenbouwkundige voorschriften of van ruimtelijke ordening (artikel 16, § 2, van het K.B. van 16 juli 1992).

Wegens redenen van niet-discriminatie en uit eerbied voor de persoonlijke levenssfeer, mag bovendien de staat van de woning niet vermeld worden wanneer de gemeente wordt verzocht een inschrijving te doen op een bepaald adres. (cfr. het antwoord van de minister van Binnenlandse Zaken op vraag nr. 705 van de heer Guido De Padt van 28 juli 2005, Kamer, Vragen en Antwoorden)

Het spreekt dan ook voor zich dat de gemeente voorafgaandelijk aan de inschrijving geen kopie van een conformiteitsattest mag vragen. Ze zou daarmee de grenzen overschrijden die bij wet worden bepaald.

Het antwoord op het tweede aspect van de vraag werd reeds verstrekt in de vorige vraag en luidt

- *L'incident est clos.*

andermaal negatief. Een gemeente mag immers geen enkele inschrijving weigeren wegens de staat van een woning enzovoort.

- *Het incident is gesloten.*

ANNEXE

BIJLAGE

Répartition de l'enveloppe budgétaire destinée à couvrir les frais des "Conseils Consultatifs des Locataires" – année 2005

Co.Co.Lo.	Frais de représen- tation (1)	Assemblée Générale (2)	Budget de fonction- nement (3)	Sous- Montant total (4)	Plafond (5)	Répartition "solde" (6)	Montant total (7)
Le Foyer Anderlechtois	1.500 €	3.409 €	12.148 €	17.057 €	11.250 €	0	11.250 €
Les H.L.S. d'Auderghem	500 €	707 €	2.797 €	4.004 €	0	705 €	4.709 €
Le Logis	700 €	1.031 €	4.377 €	6.108 €	0	1.103 €	7.211 €
Le Foyer Bruxellois	1.500 €	2.450 €	9.563 €	13.513 €	11.250 €	0 €	11.250 €
Le Foyer Laekenois	1.500 €	2.888 €	10.686 €	15.074 €	11.250 €	0	11.250 €
Assam	900 €	1.162 €	4.739 €	6.801 €	0	1.195 €	7.996 €
Lorebru	1.000 €	1.321 €	5.077 €	7.398 €	0	1.280 €	8.678 €
Cobralo	500 €	551 €	2.266 €	3.317 €	0	571 €	3.888 €
Le Home Familial Bruxellois	500 €	484 €	2.544 €	3.528 €	0	641 €	4.169 €
Le Foyer Etterbeekois	700 €	946 €	3.589 €	5.235 €	0	905 €	6.140 €
Les Villas de Ganshoren	900 €	1.243 €	4.236 €	6.379 €	0	1.068 €	7.447 €
Le Foyer Ixellois	900 €	1.113 €	3.422 €	5.435 €	0	863 €	6.298 €
Le Foyer Jettois	800 €	1.126 €	4.027 €	5.953 €	0	1.015 €	6.968 €
Le Foyer Koekelbergeois	500 €	486 €	1.637 €	2.623 €	0	413 €	3.036 €
Le Logt. Molenbeekois	1.500 €	3.223 €	12.221 €	16.944 €	11.250 €	0	11.250 €
Le Foyer Saint-Gillois	700 €	1.007 €	3.603 €	5.310 €	0	908 €	6.218 €
H.B.M. de St-Josse-ten-Noode	600 €	718 €	2.675 €	3.993 €	0	674 €	4.667 €
Le Foyer Schaerbeekois	1.500 €	2.076 €	7.497 €	11.073 €	0 €	1.890 €	11.250 €
S.U.L.	700 €	946 €	4.003 €	5.649 €	0	1.009 €	6.658 €
L'Habitation Moderne	1.300 €	1.796 €	6.716 €	9.812 €	0 €	1.693 €	11.250 €
TOTAL	18.700	28.683	107.823	155.206		15.933	151.583

(1). 100 € par membre de COCOLO

(2). 1 € par ménage locataire

(3). 2,38 € par locataire

(4). Somme colonnes 1 à 3

(5). Plafond absolu maximal pouvant être attribué à un COCOLO

(6). Réparti entre les COCOLO n'ayant pas atteint le seuil maximal. 0,60 € par locataire

(7). Montant total perçu par chaque COCOLO

Verdeling van de begrotingsmiddelen bestemd om in het jaar 2005 de kosten te dekken van de Adviesraden voor de huurders

Adviesraden voor de huurders	Representatie- kosten (1)	Algemene Vergadering (2)	Werkings- budget (3)	Subtotaal (4)	Maximum- bedragen (5)	Verdeling "saldo" (6)	Totaal (7)
De Anderlechtse Haard	1.500 €	3.409 €	12.148 €	17.057 €	11.250 €	0	11.250 €
Les H.L.S. d'Auderghem	500 €	707 €	2.797 €	4.004 €	0	705 €	4.709 €
Le Logis	700 €	1.031 €	4.377 €	6.108 €	0	1.103 €	7.211 €
De Brusselse Haard	1.500 €	2.450 €	9.563 €	13.513 €	11.250 €	0 €	11.250 €
De Lakense Haard	1.500 €	2.888 €	10.686 €	15.074 €	11.250 €	0	11.250 €
Assam	900 €	1.162 €	4.739 €	6.801 €	0	1.195 €	7.996 €
Gebruwo	1.000 €	1.321 €	5.077 €	7.398 €	0	1.280 €	8.678 €
Cobralo	500 €	551 €	2.266 €	3.317 €	0	571 €	3.888 €
Brussels Thuis	500 €	484 €	2.544 €	3.528 €	0	641 €	4.169 €
Le Foyer Etterbeekois	700 €	946 €	3.589 €	5.235 €	0	905 €	6.140 €
Les Villas de Ganshoren	900 €	1.243 €	4.236 €	6.379 €	0	1.068 €	7.447 €
Le Foyer Ixellois	900 €	1.113 €	3.422 €	5.435 €	0	863 €	6.298 €
De Jetse Haard	800 €	1.126 €	4.027 €	5.953 €	0	1.015 €	6.968 €
Le Foyer Koekelbergeois	500 €	486 €	1.637 €	2.623 €	0	413 €	3.036 €
Le Logt. Molenbeekois	1.500 €	3.223 €	12.221 €	16.944 €	11.250 €	0	11.250 €
Le Foyer Saint-Gillois	700 €	1.007 €	3.603 €	5.310 €	0	908 €	6.218 €
Goedkope Woningen St.-Joost	600 €	718 €	2.675 €	3.993 €	0	674 €	4.667 €
De Schaarbeekse Haard	1.500 €	2.076 €	7.497 €	11.073 €	0 €	1.890 €	11.250 €
U.M.H	700 €	946 €	4.003 €	5.649 €	0	1.009 €	6.658 €
De Moderne Woning	1.300 €	1.796 €	6.716 €	9.812 €	0 €	1.693 €	11.250 €
TOTAAL	18.700	28.683	107.823	155.206		15.933	151.583

(1). 100 € per lid van de huurdersadviesraad

(2). 1 € per hurend gezin

(3). 2,38 € per huurder

(4). Som van de kolommen 1 tot en met 3

(5). Absoluut maximumbedrag dat aan een adviesraad toegekend kan worden

(6). Verdeeld onder de adviesraden die het maximumbedrag niet bereikt hebben.
0,60 € per huurder

(7). Totaalbedrag dat elke adviesraad ontvangt