



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 14 NOVEMBER 2006**

—

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

—

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

—

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

—

**RÉUNION DU
MARDI 14 NOVEMBRE 2006**

—

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.

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.

INHOUD**SOMMAIRE**

INTERPELLATIES	4	INTERPELLATIONS	4
- van mevrouw Céline Fremault	4	- de Mme Céline Fremault	4
tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,		à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
betreffende "de invoering van verschillende maatregelen inzake woning".		concernant "la mise en place de diverses mesures relatives au logement".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Michèle Hasquin-Nahum		Interpellation jointe de Mme Michèle Hasquin-Nahum	
betreffende "het evaluatieverslag voorzien in de Huisvestingscode".		concernant "le rapport d'évaluation prévu dans le Code du Logement".	
MONDELINGE VRAAG	4	QUESTION ORALE	4
- van mevrouw Céline Fremault	5	- de Mme Céline Fremault	5
aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,		à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
betreffende "de punten in verband met huisvesting in de federale beleidsverklaring".		concernant "les points de la déclaration fédérale de politique générale relatifs au logement".	

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-
WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING
EN STEDENBOUW,

betreffende "de invoering van verschillende
maatregelen inzake woning".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE HASQUIN- NAHUM

betreffende "het evaluatieverslag voorzien in
de Huisvestingscode".

De voorzitter.- Op verzoek van mevrouw Céline
Fremault, die verontschuldigd is, worden de
interpellaties naar een latere vergadering
verschoven.

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge
vraag van mevrouw Fremault.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

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

concernant "la mise en place de diverses
mesures relatives au logement".

INTERPELLATION JOINTE DE MME MICHÈLE HASQUIN-NAHUM

concernant "le rapport d'évaluation prévu
dans le Code du Logement".

M. le président.- A la demande de Mme Céline
Fremault, excusée, les interpellations sont
reportées à une prochaine réunion.

QUESTION ORALE

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

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
CÉLINE FREMAULT**

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

**betreffende "de punten in verband met
huisvesting in de federale
beleidsverklaring".**

De voorzitter.- De mondelinge vraag wordt voorgelezen door de heer Bertin Mampaka Mankamba.

De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (*in het Frans*).- *In haar beleidsverklaring van 17 oktober kondigde de regering een aantal maatregelen aan in verband met huisvesting.*

- De huurgarantie gaat in bepaalde gevallen van drie naar twee maanden. De huurder kan de betaling, op een geblokkeerde rekening, ook spreiden en het OCMW staat borg.

- De huurprijs moet duidelijk vermeld worden op affiches en in advertenties waarin de woning te huur wordt aangeboden. Zo kan de prijs niet veranderd worden om subjectieve redenen die verband houden met de huurder. Een huurcontract en een plaatsbeschrijving worden verplicht en moeten door de eigenaar gratis geregistreerd worden.

- In enkele steden waar een paritaire huurderscommissie bestaat, waaronder Brussel, kan de huurder een herziening van de prijs aanvragen, voor woningen in bepaalde wijken.

- Het gewest en de federale overheid kunnen akkoorden afsluiten om abnormale stijgingen van de huurprijzen op te vangen via huurtoelages.

- Er komen verschillende fiscale maatregelen: lagere BTW op nieuwe sociale woningen of op vervangingsgebouwen in achtergestelde stadswijken; minder belastingen op kleine

**QUESTION ORALE DE MME CÉLINE
FREMAULT**

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

**concernant "les points de la déclaration
fédérale de politique générale relatifs au
logement".**

M. le président.- La question orale est lue par M. Bertin Mampaka Mankamba.

La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Le gouvernement fédéral, dans sa déclaration de politique générale du 17 octobre dernier, a annoncé toute une série de mesures ayant trait au logement. Ainsi l'on relève successivement au rang des propositions avancées :

- le régime actuel relatif à la garantie locative sera modifié, passant dans certaines hypothèses de trois à deux mois. Il permettra au locataire d'en étaler le paiement, sur un compte bancaire bloqué, le CPAS s'en portant garant le cas échéant ;

- le loyer devra être clairement indiqué sur les affiches indiquant la mise sur le marché locatif et dans les annonces, dans le but d'éviter une fluctuation des prix en fonction de critères subjectifs liés à la personne du locataire. Le contrat de location et l'état des lieux seront obligatoires et devront être enregistrés, gratuitement et de manière électronique, par le propriétaire ;

- il sera possible, dans certaines villes - Gand, Charleroi, Bruxelles - au sein desquelles existe une commission paritaire des locataires, de demander une révision des loyers pour des biens situés dans certains quartiers ;

- des accords de coopération pourront être signés entre la Région et le gouvernement fédéral en vue de pallier les hausses anormales de loyer par le

huurwoningen waarvan de prijs na renovatie redelijk blijft; verschillende opcentiemen per wijk.

- Er komen specifieke maatregelen om de hoofdverblijfplaats van zelfstandigen te beschermen.

- De gewestelijke verplichtingen inzake veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid, worden ingeschreven in de wet van 1991 op het verhuren van woningen.

- De procedure voor onteigeningen om veiligheidsredenen wordt versneld.

Mevrouw de staatssecretaris, bent u hierover geraadpleegd? Welke gevolgen hebben deze maatregelen voor het gewest en welke normen zal uw regering overnemen? Hoe zit het met de interministeriële conferentie voor Huisvesting?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *De voorgestelde maatregelen lijken mij bijzonder interessant, met name de BTW-verlaging voor sociale woningen en de aanduiding van de huurprijzen.*

Alle maatregelen werden besproken binnen de interministeriële conferentie Huisvesting en Grootstedenbeleid. Het gaat om louter federale maatregelen waarvan de principes binnen de federale regering zijn goedgekeurd. De wetteksten moeten evenwel nog door de Kamer van Volksvertegenwoordigers worden aangenomen.

Ik kan dus nog niet zeggen of de Brusselse

biais notamment d'allocations-loyer ;

- différents incitants fiscaux seront prévus : réduction du taux de TVA en cas de construction de nouveaux logements sociaux ou en cas de nouvelles constructions de remplacement dans les quartiers défavorisés des grandes villes, réduction d'impôts pour les habitations de location modestes dont le prix reste raisonnable après rénovation, possibilité d'instaurer des centimes additionnels différenciés par quartier ;

- des dispositions spécifiques seront adoptées afin de protéger la résidence principale des indépendants ;

- les obligations imposées par la Région en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité seront inscrites dans la loi de 1991 relative à la location de logements ;

- la procédure en matière de droit de réquisition du bourgmestre pour des raisons de sécurité sera accélérée.

Madame la secrétaire d'Etat, avez-vous été concertée au moment de la rédaction de ces mesures, qui sont intéressantes ? Quelles sont les conséquences de ces nouvelles dispositions au niveau régional et quelles sont les normes adaptatives que votre gouvernement se propose d'adopter ? Que devient cette fameuse conférence interministérielle sur le Logement ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je me permettrai d'abord d'indiquer que la description des mesures telle qu'elle a été faite n'est pas toujours précise. Je suppose donc que vous aurez à coeur d'être attentifs à l'audition qui va suivre. C'est bien à cela que les auditions doivent servir.

Je ne me prononcerai pas sur le fond, quoique vous ayez en face de vous quelqu'un de très enthousiaste par rapport aux mesures qui ont été proposées. Je ne l'ai pas caché, je les trouve fort intéressantes. J'en avais même pointé deux tout particulièrement : la réduction de la TVA sur les logements sociaux et l'affichage des prix.

regering nieuwe maatregelen zal nemen. Ik denk overigens dat het niet nodig zal zijn om de Brusselse wetgeving te herzien, aangezien de aangekondigde federale maatregelen het Brussels huisvestingsbeleid bevestigen.

De wijziging van het huurwaarborgstelsel is besproken door een specifieke werkgroep binnen de interministeriële conferentie. Het voorstel voldoet dan ook aan de wensen van de verschillende bevoegde ministers.

De verplichting om de huurprijs aan te duiden en de huurovereenkomst te registreren zijn besproken binnen de werkgroep "discriminatie". De verenigingen die ijveren voor het recht op wonen in Brussel zijn zeer gehecht aan die twee punten.

Hetzelfde geldt voor de paritaire huurcommissies die in Brussel zijn opgericht en die belast zijn met het opstellen van richtcijfers voor de huurprijzen. In Brussel-Stad gebeurt dit onder meer met de kredieten die het gewest toekent aan het observatorium voor de huurprijzen.

Het Observatorium voor de Huisvesting concentreert zich in Brussel-Stad op de laatstvermelde maatregelen. In andere gemeenten gaat de meeste aandacht uit naar andere aspecten. Er wordt vooruitgang geboekt: er wordt een zeer specifieke methode gehanteerd om referentiehuurprijzen op te stellen.

Ik heb tijdens de interministeriële conferentie voor een verlaging van de BTW bij de bouw van sociale woningen gepleit. Deze maatregel zal belangrijke gevolgen hebben voor het Plan voor de toekomst van de huisvesting. Ik weet niet of er daardoor meer huizen zullen worden gebouwd, maar ze worden alleszins goedkoper. Het heeft meer dan een jaar geduurd om de minister van Financiën van dit plan te kunnen overtuigen.

Het is een goede zaak dat de normen uit de Huisvestingscode integraal zullen moeten worden overgenomen in de huurcontracten. Iedereen moet op de hoogte zijn van de wetgeving.

Ik ben van oordeel dat er goed werk wordt geleverd.

Ceci dit, ce n'est pas là la question que vous me posez. Toutes les mesures que vous mentionnez, et qui seront sans doute abordées lors de l'audition, ont été discutées au sein de la conférence interministérielle sur le Logement et la Politique des grandes villes. Il s'agit de mesures purement fédérales dont les principes ont fait l'objet d'un accord au sein du gouvernement fédéral. Les textes de loi qui doivent encore être adoptés le seront par la Chambre des Représentants. A ma connaissance, ils ne sont pas encore finalisés au moment où je vous parle.

Je ne peux donc vous répondre actuellement concernant les nouvelles dispositions ou les normes adaptatives que le gouvernement régional serait amené à prendre à la suite des modifications apportées à la législation fédérale. Et je ne suis pas sûre qu'il faille modifier nos réglementations, parce que les avancées décidées par le pouvoir fédéral confortent la politique en faveur du logement que nous menons à Bruxelles depuis de longues années.

La modification du régime de la garantie locative faisait l'objet d'un groupe de travail spécifique au sein de la conférence interministérielle. La proposition qui est sur la table répond donc aux desiderata des différents ministres responsables.

L'obligation d'afficher le coût du loyer ainsi que l'enregistrement obligatoire et gratuit du bail sont également issus des négociations de la conférence interministérielle et notamment du groupe de travail intitulé "lutte contre la discrimination au logement". Vous savez certainement que les associations qui oeuvrent pour le droit au logement à Bruxelles sont très attachées à ces mesures concernant les baux. Ce sont là en effet des mesures de fond importantes.

Il en va de même pour les commissions paritaires locatives mises en place notamment à Bruxelles, que je soutiens dans le cadre de la réalisation d'une grille indicative des loyers. A Bruxelles-Ville, où cette expérience de commission paritaire se déroule, les recherches se font notamment à partir des crédits que la Région a octroyés dans le cadre de la politique des Observatoires des loyers.

On a canalisé l'Observatoire du logement de la commune de Bruxelles-Ville sur ce type de

mesures. Dans d'autres communes, les Observatoires se concentrent sur d'autres aspects. Cette commission avance et les grilles indicatives de loyer font maintenant l'objet d'une méthodologie très spécifique.

Concernant la baisse du taux de TVA pour la construction de logements sociaux, il s'agit d'une demande que j'ai formulée au sein de la conférence interministérielle et qui va nous être d'une grande aide dans le cadre du Plan régional du Logement. Je ne sais pas si on pourra construire plus de logements grâce à cela, mais peut-être pourront-ils coûter un petit peu plus cher à la construction. En tout cas, il s'agit d'un gain considérable pour nos programmes. Cela a fait l'objet d'une lutte de tous les instants pendant plus d'un an avec le ministre des Finances. Son administration a finalement décidé que c'était faisable. Je m'en réjouis.

Enfin, nous devons nous féliciter du fait que les normes du Code bruxellois du Logement devront être entièrement reproduites dans les contrats de bail signés dans notre Région. C'est la traduction pratique de la formule qui a été relevée ici. Il s'agit que chacun soit mis au courant de cette législation. Cela va beaucoup nous aider.

Je pense donc que ce sont de très bonnes mesures qui reflètent nettement les travaux que nous avons menés tous ensemble et les demandes que j'avais eu l'occasion de formuler en votre nom et au nom du gouvernement dans le cadre de la conférence interministérielle.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.