



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 9 OKTOBER 2007**

—

**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 9 OCTOBRE 2007**

—

---

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	5	INTERPELLATIONS	5
- van de heer Olivier de Clippele	5	- de M. Olivier de Clippele	5
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 een huurtoelage in Brussel".		concernant "la mise en oeuvre d'une allocation-loyer à Bruxelles".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Céline Fremault,	5	Interpellation jointe de Mme Céline Fremault,	5
betreffende "het besluit van de regering betreffende de huurtoelage".		concernant "l'arrêté du gouvernement relatif à l'allocation-loyer".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Brigitte De Pauw, mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, de heer Olivier de Clippele, mevrouw Céline Fremault.</i>	8	<i>Discussion – Orateurs: Mme Brigitte De Pauw, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, M. Olivier de Clippele, Mme Céline Fremault.</i>	8
- van de heer André du Bus de Warnaffe	19	- de M. André du Bus de Warnaffe	19
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 "het woonbeleid".		concernant "la politique du logement".	

MONDELINGE VRAGEN	19	QUESTIONS ORALES	19
<p>- van mevrouw Nathalie Gilson</p> <p>aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,</p> <p>betreffende "de geheimhouding van een studie over bouwgronden in het Brussels Gewest die op vraag van de staatssecretaris is uitgevoerd".</p>	19	<p>- de Mme Nathalie Gilson</p> <p>à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,</p> <p>concernant "l'opacité d'une étude menée sur les terrains à bâtir en Région bruxelloise à la demande de la secrétaire d'Etat".</p>	19
<p>- van mevrouw Carla Dejonghe</p> <p>aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,</p> <p>betreffende "het omkaderen van een gewestelijk loftbeleid".</p>	26	<p>- de Mme Carla Dejonghe</p> <p>à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,</p> <p>concernant "l'encadrement d'une politique régionale des lofts".</p>	26
<p>- van mevrouw Fatiha Saïdi</p> <p>aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,</p> <p>betreffende "de toepassing van de circulaire betreffende het begrip 'voldoende grote woning' in het kader van de gezinshereniging in de Brusselse gemeenten".</p>	30	<p>- de Mme Fatiha Saïdi</p> <p>à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,</p> <p>concernant "l'application de la circulaire relative à la notion de 'logement suffisant' dans le cadre du regroupement familial dans les communes bruxelloises".</p>	30

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

## INTERPELLATIES

**De voorzitter.**- Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN DE HEER OLIVIER DE CLIPPELE

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

betreffende "de invoering van een huurtoelage in Brussel".

### TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,

betreffende "het besluit van de regering betreffende de huurtoelage".

**De voorzitter.**- De heer de Clippele heeft het woord.

**De heer Olivier de Clippele** *(in het Frans).*- *De regering heeft beslist een huurtoelage toe te kennen aan leefloners. Nochtans had de meerderheid een voorstel van ordonnantie van mijzelf en mevrouw Lemesre en een voorstel van resolutie van de heer De Wolf verworpen.*

*De kostprijs van de maatregel wordt op twee miljoen euro geraamd. Is dit geen al te bescheiden bedrag? Zal de huurtoelage aan de begunstigden, de verhuurders of de OCMW's worden gestort? Als de huurtoelage rechtstreeks aan de leefloners wordt gestort, hoe zult u dan controleren of het bedrag niet voor andere doeleinden wordt aangewend?*

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE M. OLIVIER DE CLIPPELE

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

concernant "la mise en oeuvre d'une allocation-loyer à Bruxelles".

### INTERPELLATION JOINTE DE MME CÉLINE FREMAULT,

concernant "l'arrêté du gouvernement relatif à l'allocation-loyer".

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

**M. Olivier de Clippele.**- Le gouvernement a fait savoir qu'il a enfin décidé d'octroyer une allocation-loyer aux personnes qui vivent d'un revenu d'intégration. Cette proposition fait suite à la proposition d'ordonnance déposée par Mme Marion Lemesre et moi-même, et à la proposition de résolution déposée par M. Vincent De Wolf. Ces propositions avaient toutes été rejetées par votre majorité. Je souhaite vous poser plusieurs questions à ce propos.

Le coût de la mesure est évalué à deux millions d'euros. Ne s'agit-il pas là d'une avancée fort timide? Cette allocation sera-t-elle versée directement aux bénéficiaires, aux bailleurs ou aux CPAS? Visez-vous une amélioration du revenu

*Mogen de personen die recht hebben op een huurtoelage zelf een woning kiezen of zal die keuze beperkt zijn tot een openbare woning, een OCMW-woning of een sociale woning? De keuze beperken tot een bepaald soort woningen kan tot een dubbele discriminatie leiden. We moeten vermijden dat personen die niet over een sociale woning beschikken ook nog eens uit de boot vallen met de huurtoelage.*

*Overweegt u om de huurtoelage beschikbaar te maken voor iedereen die ervoor in aanmerking komt? Komen ook buitenlanders in aanmerking? Voorziet u in een wachttijd om een overrompeling te vermijden? Het feit dat u slechts twee miljoen euro uittrekt, lijkt erop te wijzen dat u niet al te veel kandidaten verwacht.*

*In het voorstel van de MR was er ook rekening mee gehouden dat de woningen waarvoor een huurtoelage kon worden aangevraagd aan de huisvestingsnormen zouden beantwoorden. Hebt u maatregelen getroffen in die zin?*

*U heeft slechts twee miljoen euro uitgetrokken voor de huurtoelage om prijsstijgingen te vermijden. Hoe hebt u dat cijfer berekend? Volgens uw scenario kan er voor een duizendtal woningen een huurtoelage van 170 euro per maand worden uitbetaald. Hebt u studies laten uitvoeren om uw budget vast te stellen?*

d'intégration ou une allocation-loyer plus spécifique, avec une autonomie propre ? Dans l'hypothèse où cette allocation serait octroyée directement aux bénéficiaires des revenus d'intégration, des mesures sont-elles prévues pour veiller à ce qu'elle ne soit pas utilisée à d'autres fins ?

Les personnes rentrant dans les conditions de l'allocation-loyer seront-elles libres de choisir leur logement, ou leur choix sera-t-il limité à un logement du secteur public, du CPAS ou de type social ? Limiter ce choix à une catégorie de logements risque de discriminer doublement les personnes rentrant dans les conditions de l'allocation-loyer. Faute de disposer d'un logement social, elles ne pourraient en effet pas bénéficier de l'allocation-loyer.

Envisagez-vous l'allocation-loyer de manière plus large, c'est-à-dire ouverte à toutes les personnes qui remplissent les conditions pour bénéficier de l'allocation-loyer au niveau social ? Toute personne, qu'elle vienne de l'Union européenne ou d'ailleurs, pourra-t-elle emménager sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de bénéficier de l'allocation-loyer ? Avez-vous prévu un délai d'attente, afin d'éviter un trop grand succès de la mesure ? Le budget de deux millions d'euros ne donne pas à penser que vous attendiez un succès trop important de celle-ci.

En ce qui concerne la sécurité, la salubrité et l'hygiène des logements, notre proposition prévoyait une mesure qui visait également à nous assurer que le logement soit conforme aux normes du logement. Avez-vous prévu une mesure spécifique pour vérifier, à l'occasion de la délivrance de cette allocation-loyer, si les logements sont conformes aux normes que nous avons édictées ?

Vous avez dit vouloir limiter l'allocation-loyer à deux millions d'euros afin de ne pas créer un effet d'aubaine. Comment êtes-vous arrivée à ce chiffre ? Quelle est votre évaluation ? D'après mes calculs, une allocation mensuelle de 170 euros pourrait concerner environ mille logements. Il s'agit, dès lors, d'une mesure relativement limitée. Quels sont vos chiffres ? Quelle étude avez-vous réalisée au préalable pour aboutir à ce montant ?

**De voorzitter.-** Mevrouw Fremault heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- De regering heeft een huurtoelage ingevoerd, zoals voorzien in het regeerakkoord. De cdH staat erachter en we zullen erop toezien dat er bijzondere aandacht aan wordt besteed.**

*In welke mate is er rekening gehouden met de zienswijze van de Adviesraad voor Huisvesting?*

*In het regeerakkoord staat dat de huurtoelagen bestemd zijn voor personen die een OCMW-uitkering genieten en in aanmerking komen voor een sociale woning. Waarom staat dat niet in de tekst van het besluit?*

*In het regeerakkoord staat dat dit initiatief in de eerste plaats zal verlopen middels overeenkomsten met de openbare sector. Waarom beperkt u de maatregel tot de gemeenten? Ook OCMW's zijn eigenaar van woningen. Komen zij ook in aanmerking?*

*De gemeenten moeten bepalen welke woningen onder het systeem vallen. Over hoeveel woningen beschikken de gemeenten? Onder welke voorwaarden worden ze verhuurd? Hoeveel hiervan zijn geschikt voor gezinnen die een huurtoelage genieten?*

*Hoeveel personen per gemeente komen in aanmerking voor de toelage? Hoe zijn de gezinnen uit de doelgroep samengesteld? Waarom is het bedrag beperkt tot 170 euro per maand? Volgt dit uit de studie van de ULB?*

*De toelage gaat enkel naar gezinnen met een inkomen lager dan het leefloon. Zorgt dat niet voor een drempel-effect, een werkloosheidsval? Wanneer zult u het systeem evalueren?*

*Ondanks deze vragen staan wij wel positief tegenover deze maatregel.*

**M. le président.-** La parole est à Mme Fremault pour son interpellation jointe.

**Mme Céline Fremault.-** Le gouvernement a récemment adopté un arrêté prévoyant la mise en place du système d'allocation-loyer, qui réalise l'essentiel des points de l'accord de gouvernement conclu fin juillet 2004. Partisan de cette mesure depuis de nombreuses années, le groupe cdH se réjouit sur le principe de l'adoption du texte. Il tient cependant à souligner qu'il veillera à ce qu'une attention particulière lui soit accordée, afin qu'il ne soit pas un miroir aux alouettes. Nous entendons également faire évaluer de façon régulière l'efficacité du dispositif.

Dans quelle mesure a-t-il été tenu compte, lors de l'élaboration de l'arrêté, de l'avis d'initiative rendu par le Conseil consultatif du logement sur la question? A-t-il été soumis pour avis à cette même instance, avant sa promulgation?

Le texte de l'arrêté ne mentionne pas l'obligation, pour les bénéficiaires potentiels, d'entrer dans les critères du logement social. Or, l'accord de gouvernement précise que le candidat à l'allocation doit à la fois bénéficier d'une allocation du CPAS et entrer dans les critères du logement social. Pourquoi cette condition n'est-elle pas reprise? Considérez-vous que l'une peut inclure l'autre?

L'accord de majorité précise de manière explicite que l'opération se fera de façon prioritaire par le biais du conventionnement avec le secteur public. Pourquoi avoir limité le champ d'application aux seules communes? Les CPAS, qui sont aussi propriétaires de logements, peuvent-ils entrer dans le jeu des bénéficiaires de l'allocation-loyer?

Il appartient aux communes de déterminer les logements qui entreront dans le système. Pouvez-vous me préciser le nombre de logements dont les pouvoirs locaux sont propriétaires? A quelles conditions sont-ils loués? De quels types de biens s'agit-il? Combien sont susceptibles d'être affectés à des ménages au bénéfice de l'allocation-loyer?

Quel est le nombre de personnes par commune qui émargent au CPAS et qui sont susceptibles d'être candidates à l'allocation? Comment sont composés les ménages ciblés? S'agit-il de ménages d'une personne, de deux personnes, de

familles ou non ? Pourquoi avoir limité le montant à 170 euros par mois ? Est-ce une référence à l'étude du Département d'économie appliquée de l'Université libre de Bruxelles (DULBEA) ?

En outre, dès lors que seuls sont éligibles les ménages dont les revenus ne dépassent pas les montants du revenu d'intégration sociale, ne doit-on pas craindre un effet de seuil, constituant une sorte de piège à l'emploi ? Enfin, quand et comment pensez-vous obtenir une première évaluation du système ?

En conclusion, je tiens à souligner que si l'application de la réglementation soulève toutes ces questions dans notre chef, nous sommes positifs concernant le fond de la mesure adoptée.

### *Bespreking*

**De voorzitter.-** Mevrouw De Pauw heeft het woord.

**Mevrouw Brigitte De Pauw.-** Ook de CD&V-fractie verheugt zich over het invoeren van een huurtoelage. Deze huurtoelage blijft evenwel beperkt tot mensen met een inkomen dat lager ligt dan het leefloon en die in een woning wonen van de gemeente.

Waarom breidt u deze maatregel niet uit tot alle woningen op de openbare markt en de privémarkt, of ten minste tot woningen die beheerd worden door de sociale verhuurkantoren? De gemeenten zijn immers niet verplicht om een woning ter beschikking te stellen voor mensen uit bepaalde inkomenscategorieën. Er is dus vaak geen inkomensbeperking voor het huren van een gemeentelijke woning. Heel wat gemeenten houden bij het ter beschikking stellen van die woningen bovendien rekening met de sociale gemengdheid. Hoe valt dit te rijmen met uw initiatief? In Jette, bijvoorbeeld, worden de woningen van de gemeente beheerd door het sociale verhuurkantoor. Deze woningen vallen dus niet onder uw maatregel.

Volgens de Brusselse Bond voor het Recht op

### *Discussion*

**M. le président.-** La parole est à Mme De Pauw.

**Mme Brigitte De Pauw (en néerlandais).-** *Le groupe CD&V se réjouit de l'introduction d'une allocation-loyer. Celle-ci se limite toutefois aux personnes dont les revenus sont inférieurs au revenu d'intégration et qui occupent un logement de la commune.*

*Pourquoi n'élargissez-vous pas cette mesure à tous les logements publics et privés, ou du moins aux logements gérés par les AIS ? Les communes ne sont en effet pas tenues de respecter des plafonds en matière de revenus pour la location de leurs logements. En outre, elles tiennent souvent compte du critère de la mixité sociale. Comment concilier cela avec votre initiative ?*

*D'après le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), votre initiative ne toucherait qu'une centaine de personnes. C'est très limité, eu égard aux 30.000 personnes en attente d'un logement social. Comptez-vous étendre l'allocation-loyer au marché privé, ou à tout le moins collaborer avec les AIS ? Celles-ci offrent une certaine garantie contre l'effet pervers que pourrait avoir un élargissement au marché privé*



Wonen zou uw maatregel op dit ogenblik slechts een honderdtal mensen ten goede komen. Dat is een heel beperkte groep, vooral gezien het aantal mensen op de wachtlijst. Er wachten al 30.000 mensen op een sociale woning. Ik weet dat u heel wat inspanningen doet om het patrimonium van de sociale huisvesting uit te breiden en ik weet ook hoe moeilijk dat is. Mijn fractie wacht dus af welke bijkomende maatregelen u zult nemen. Een huurtoelage zou een goede oplossing kunnen zijn voor een aantal problemen.

Overweegt u om de huurtoelage uit te breiden naar woningen op de privémarkt of hiervoor minstens samen te werken met de sociale verhuurkantoren? U bent bezorgd over de studie die stelde dat een uitbreiding tot de volledige privémarkt een pervers effect zou kunnen hebben, namelijk dat een eigenaar die weet dat de huurder een huurtoelage krijgt een hogere huur zal vragen. De sociale verhuurkantoren bieden echter toch wel enige garantie dat die huurprijzen binnen de perken blijven.

De maatregel geldt nu alleen voor mensen met een inkomen dat lager ligt dan het leefloon. Bent u bereid dit criterium wat aan te passen en de doelgroep uit te breiden? Gettovorming moet immers worden vermeden. In sommige woonblokken leven uitsluitend kansarme gezinnen. We mogen de noodzakelijke sociale mix niet uit het oog verliezen.

**De voorzitter.**- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik ben blij dat u deze materie ter sprake brengt en uw tevredenheid uit over de vorderingen van de regering.*

*Vergeet niet dat de invoering van een huurtoelage expliciet in het regeerakkoord van juli 2004 staat.*

*Het voorstel betreft de openbare sector en is gericht op een doelgroep met een welbepaald inkomen.*

*In dit proefproject zijn de nodige waarborgen ingebouwd om de negatieve effecten die in andere landen zijn opgedoken te vermijden. Studies hebben immers aangetoond dat een huurtoelage in*

*dans son ensemble, à savoir une augmentation des loyers.*

*La mesure ne vaut actuellement que pour les personnes dont les revenus sont inférieurs au revenu d'intégration. Envisagez-vous d'adapter ce critère et d'élargir le groupe cible? Cela permettrait d'éviter la formation de ghettos comme nous en connaissons dans certains blocs d'habitations où vivent uniquement des familles défavorisées. Nous ne devons pas perdre de vue l'indispensable mixité sociale.*

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

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Je remercie les intervenants de me donner l'occasion d'apporter toutes ces précisions. Je pense que c'est en effet le moment de le faire. Je les remercie aussi d'avoir exprimé leur satisfaction de voir le gouvernement avancer en la matière.

Je voudrais rappeler d'emblée que la mise en oeuvre d'une allocation-loyer est explicitement prévue dans l'accord de gouvernement. Cet accord date de juillet 2004 et est sans équivoque.

Il dit clairement qu'il concerne le secteur public et s'adresse à un public à revenu déterminé. C'est donc bien dans ce cadre que cette proposition a été faite. Un élément de la réflexion sur la proposition

*een normale, niet-gereguleerde privémarkt jammer genoeg tot een stijging van de huurprijzen leidt, waardoor de toelage uiteindelijk niet de begunstigen te goede komt.*

*In de teksten waarnaar de heer de Clippele verwijst, was geen enkele waarschuwing ingebouwd. Dat is de reden waarom de regering gevraagd had deze te verwerpen. Bovendien heeft de regering geen voorstel van ordonnantie nodig om de principes van een huurtoelage vast te leggen, aangezien artikel 131 van de Huisvestingscode al in steunmaatregelen voor particulieren voorziet.*

*De voorgestelde huurtoelage stemt overeen met het verschil tussen het derde van het inkomen en de huur, met een maximum van 170 euro per maand. Om een prijsstijging te voorkomen, zullen enkel die woningen in aanmerking komen waarvan de huurprijs niet hoger ligt dan de maximale huurprijs die door de sociale verhuurkantoren aan de eigenaars wordt betaald. Op die manier komt er ook een harmonisatie van de huurprijzen tot stand die meer duidelijkheid schept voor de huurders.*

*(verder in het Nederlands)*

De sociale verhuurkantoren werken al met een huurtoelage. De huurtoelage dekt het verschil tussen wat de eigenaar vraagt en wat de huurder kan betalen. Daarover wordt onderhandeld, zodat de huren niet te hoog uitvallen.

a été discuté ici. Ceux qui étaient présents en commission à l'époque s'en souviennent, puisque nous cherchions des conditions pour réaliser cette expérience, inscrite dans l'accord de gouvernement, et que c'est au terme d'un échange de vues entre M. Riguelle et moi-même que je me suis dit que le secteur des logements publics communaux pouvait convenir.

Il s'agit d'une mise en oeuvre à titre expérimental. Elle prévoit les balises nécessaires pour ne pas subir les effets pervers rencontrés dans certains pays voisins. Vous en avez parlé. De nombreuses études montrent les conséquences de l'octroi d'allocations-loyers dans un marché privé non régulé normal. Je précise donc que nous nous situons dans un marché normal, contrairement à Berlin, où 350.000 personnes ont perdu leur emploi et où le marché est inversé ; le logement public y est plus cher que le logement privé, dans la mesure où le logement privé s'est totalement écroulé ! Dans un marché privé non régulé, les études montrent que l'octroi de ces allocations-loyers a malheureusement contribué à la hausse des loyers et que les aides n'ont donc finalement pas profité à leurs bénéficiaires. C'est précisément ce que nous voulons éviter.

Les textes auxquels vous avez fait allusion, M. de Clippele, ne prévoyaient aucun garde-fou en la matière. Je pense que c'est la raison pour laquelle le gouvernement a demandé à ce qu'on ne les retienne pas. En outre, il faut aussi savoir que, compte-tenu du fait que les aides aux particuliers sont explicitement prévues à l'article 131 du Code du logement, une proposition d'ordonnance n'était plus nécessaire pour établir les principes d'une allocation-loyer.

Concrètement, l'allocation-loyer que j'ai proposée au gouvernement correspond à la différence entre le tiers des revenus et le loyer du bénéficiaire, avec un maximum de 170 euros mensuels. L'allocation peut être portée à 170 euros, ce qui est appréciable, reconnaissons-le. Nous nous situons dans un marché très bas et l'allocation-loyer est calculée pour correspondre à la différence entre le tiers des revenus du demandeur et le loyer que le propriétaire - en l'occurrence le pouvoir public - peut demander. Afin d'éviter une surchauffe des prix, seuls seront pris en considération les logements dont le loyer ne dépasse pas les loyers

**Mevrouw Brigitte De Pauw.**- Toch blijkt dat de huren soms nog veel te hoog zijn...

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.**- In de sociale verhuurkantoren? Er bestaat wel degelijk een huurtoelage en het gaat daarbij om min of meer dezelfde bedragen. We hebben dat goed nagekeken om geen twee verschillende systemen toe te passen.

*(verder in het Frans)*

*Ik heb me om meerdere redenen tot de gemeenten en de gemeentelijke grondregieën gewend. Het is namelijk zo dat sommige gemeenten hun woningen voor een hoge prijs verhuren. Ik wil ze ertoe aanzetten om het goede voorbeeld te geven en hun woningen beschikbaar te maken voor personen met een laag inkomen. Ik heb het overigens niet over sociale woningen of SVK's. Als de gemeenten een toelage krijgen, hebben ze geen enkel excuus om hoge huurprijzen te vragen.*

*Een tweede reden waarom ik een beroep doe op de gemeenten, is dat ze specifieke regels hebben over het toewijzen van woningen. Wanneer een gemeente woningen bouwt in het kader van een wijkcontract, staat reeds vast aan wie en op welke manier ze worden verhuurd. Het is niet mijn bedoeling om aan die regels te raken. De huurtoelagen zijn dus niet bedoeld voor woningen die reeds voor een kansarm publiek zijn bestemd.*

*Aangezien het systeem niet bijzonder uitgebreid of toegankelijk is, zal het geen aanzuigeffect hebben op inwoners van andere gewesten of landen. Ik voorzie niet in een wachttijd omdat het systeem voor een kansarm publiek is bedoeld. Als het voor*

maximaux payés par les Agences immobilières sociales (AIS) aux propriétaires. Ceci vise à uniformiser l'idée de loyer social conventionné, et ce afin que les gens s'y retrouvent.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Les agences immobilières sociales travaillent déjà avec une allocation-loyer, qui couvre la différence entre ce que le propriétaire demande et ce que le locataire peut payer. Cela fait l'objet d'une négociation, afin que les loyers ne soient pas trop élevés.*

**Mme Brigitte De Pauw** *(en néerlandais).*- *Pourtant, il apparaît qu'ils le sont parfois encore.*

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat** *(en néerlandais).*- *Il existe bel et bien une allocation-loyer et les montants sont plus ou moins identiques.*

*(poursuivant en français)*

Nous nous sommes tournés pour plusieurs raisons vers le logement des communes et des régies communales. La première est que certaines communes louent leurs logements relativement cher, ce que leur reprochent les associations de défense du droit au logement. Nous voudrions inciter les pouvoirs publics à donner l'exemple en accueillant dans leurs logements des personnes à plus bas revenus. Cela n'a rien à voir avec le système des logements sociaux, ni avec celui des AIS. Mais cela implique que les communes ne pourront plus invoquer le fait qu'elles ne reçoivent pas d'intervention de la Région et qu'elles doivent par conséquent exiger des loyers élevés pour leurs logements.

La deuxième raison a trait aux systèmes d'octroi contingentés dans les communes, qui sont pris en compte dans le calcul du nombre de logements qui pourraient entrer dans le système. Par exemple, lorsqu'un logement a été construit dans le cadre d'un contrat de quartier, des systèmes précisent déjà comment et à qui il faut le louer. Nous n'intervenons donc pas sur ce plan. Nous prenons en considération tous les logements que les régies et les communes détiennent en propriété propre et qui ne sont pas affectés par une autre modalité d'octroi, inscrite dans un autre système de

*de privé-markt was bedoeld, lagen de zaken uiteraard anders. Zolang we niet beschikken over een efficiënte methode om de huurprijzen te controleren, zullen de huurtoelagen echter niet voor de privémarkt gelden.*

*De huurtoelage zal geen invloed uitoefenen op de werkloosheidsval. De combinatie van een leefloon en een huurtoelage is immers lager dan een volwaardig beroepsinkomen. Ik stel overigens vast dat een groot deel van de sociale woningen wordt verhuurd aan leefloners.*

*Begin 2009 wordt het systeem geëvalueerd. Het duurt immers even voor het op kruissnelheid komt. Bovendien zijn de toelagen enkel van toepassing op nieuwe huurcontracten.*

*Het is de bedoeling dat bij de aanvraag voor een huurtoelage een attest van de gemeente of grondregie wordt gevoegd waaruit blijkt dat de woning in kwestie voldoet aan de Huisvestingscode.*

*De Adviesraad voor Huisvesting heeft op eigen initiatief een advies verstrekt, dat ik met bijzondere aandacht heb gelezen. Het besluit is er voor een groot deel op gebaseerd, onder andere wat betreft de doelgroep, de berekening van de toelage, enzovoort.*

*De procedure moet zo eenvoudig mogelijk worden gehouden. We vragen dat aanvankelijk de gemeenten de kosten dragen. Het Brussels Gewest zal hen daar elk jaar voor vergoeden. Als de gemeenten deze manier van werken te ingewikkeld vinden, kunnen we de zaak geval per geval bekijken. Daardoor zal de administratieve last echter aanzienlijk toenemen. Als het Brussels Gewest de voorlopige kosten moet dragen, dreigen de wachttijden voor de huurders op te lopen, terwijl het juist de bedoeling is om snel in te grijpen.*

*Het belangrijkste verschil tussen de tekst van het besluit en het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, bestaat erin dat ik ervoor heb gekozen om woningen waarop het systeem van toepassing is, te beperken tot bepaalde categorieën. De Adviesraad voor Huisvesting stelde voor om 6.300.000 euro uit te trekken. Om zoveel mogelijk gezinnen te helpen met de*

subvention qui s'adresse déjà à un public défavorisé.

Ce système n'aura pas d'effet d'aspiration d'autres Régions ou d'autres pays européens vers Bruxelles, étant donné qu'il n'est ni suffisamment large, ni suffisamment ouvert pour cela. Compte tenu de cet élément et de la situation des personnes en difficulté, qui requiert une réponse rapide, il n'y a pas de délai d'attente. Ce serait évidemment le cas si cette allocation-loyer devait d'entrée de jeu être étendue à l'ensemble du marché privé, mais cela n'est pas inscrit dans la déclaration gouvernementale et ce n'est pas non plus envisagé. Cette extension ne sera pas entreprise tant que nous ne bénéficierons pas d'un mécanisme efficace de régulation des loyers, qui sera long à mettre en place. Pour l'instant, nous devons nous limiter à ce qui est inscrit dans la déclaration gouvernementale, c'est-à-dire aux logements gérés par le public et qui doivent être mis à la disposition des plus pauvres.

L'allocation-loyer ne contribuera pas à la notion de piège à l'emploi, le cumul du revenu d'intégration sociale et de l'allocation-loyer n'équivalant pas à un véritable revenu professionnel. Le montant ne sera pas suffisamment dissuasif, ce que nous constatons déjà dans le secteur du logement social, où les bénéficiaires de ces allocations sont très nombreux et occupent une bonne partie de notre parc public, qui est très modeste.

Nous avons décidé de procéder à une évaluation au début de l'année 2009. Il faut donner au système le temps de se développer, d'autant plus que les communes ne sont pas toujours les plus promptes à réagir à certains mécanismes. En outre, le système s'applique aux nouveaux baux et cela n'ira donc pas très vite.

Lors de l'introduction des dossiers, il est prévu que les communes ou les régies communales attestent la conformité du logement aux normes du Code. Elles sont tenues de veiller à ce que les logements respectent les normes fixées en la matière.

J'ai lu avec beaucoup d'attention l'avis d'initiative rendu en 2006 par le Conseil consultatif du logement sur le sujet. Cet avis était très bien étayé et nous nous en sommes inspirés. Une grande partie des orientations reprises dans cet avis

*beschikbare middelen, heb ik de maandelijkse huurtoelage tot maximum 170 euro beperkt.*

*(verder in het Nederlands)*

Het systeem van de sociale verhuurkantoren wordt verder uitgebreid. Er zijn inmiddels al bijna 2.000 eenheden bijgekomen, wat neerkomt op meer dan een verdubbeling van het aantal.

*(verder in het Frans)*

*We hebben ook het aantal verhuis-, installatie- en huurtoelages (VIHT) verhoogd. De regering verstrekt steeds meer van dergelijke premies, via geconventioneerde systemen.*

*De komende dagen moet de Adviesraad voor Huisvesting haar advies geven over het nieuwe ontwerpbesluit. Wie een sociale woning wil verkrijgen, mag geen eigenaar zijn van een onroerend goed en moet voldoen aan bepaalde inkomenscriteria. De helft van de Brusselaars voldoet aan deze laatste voorwaarde. Het gewest wil een categorie van mensen bereiken die nog sterker is achtergesteld, vandaar de link met het leefloon.*

*De regering heeft gedebatteerd over de keuze om de OCMW-woningen niet op te nemen in het systeem. De meerderheid heeft het budget van twee miljoen euro goedgekeurd, vergezeld van een precieze omschrijving van de bestemming ervan. Daarin was geen sprake van de OCMW's, maar van de gemeenten.*

*Volgens de federale wetgeving kunnen de OCMW's hun rechthebbenden specifieke hulp geven voor huisvesting, of hun eigen woningen verhuren voor lage prijzen. Het eerste geval, het toekennen van de huurtoelage voor OCMW-woningen, zou neerkomen op een gewestelijke financiering van de OCMW's. Dat lijkt me niet opportuun. We hebben hierover gesproken met de OCMW's.*

*De situatie is voor elk OCMW anders. De OCMW's worden niet door het gewest gefinancierd, en dat vinden we toch wel een belangrijk argument om de OCMW's voorlopig niet te betrekken bij dit initiatief. Volgend jaar zullen we de situatie opnieuw evalueren.*

correspond à celles du texte que j'ai proposé au gouvernement. Elles concernent notamment le public cible - soit les bénéficiaires du revenu d'intégration sociale ou équivalent -, le mode de calcul de l'allocation-loyer, la logique de conventionnement des loyers, la possibilité de solliciter l'allocation-loyer à l'entame du bail ou en cours du contrat, et le principe de déduction de l'allocation du loyer inscrit dans le contrat de bail.

A cet égard, il s'agit de simplifier les procédures au maximum. Nous demandons que les communes préfinancent le système, dans la mesure où elles feront l'économie du différentiel jusqu'à un certain point et rentreront une fois par an un état des allocations-loyers dont elles doivent obtenir le remboursement. Si ce système est jugé trop complexe par les communes, nous pourrions travailler au cas par cas. Cependant, il en résultera une administration plus lourde pour les communes, pour les régions et pour nous-mêmes. Nous pourrions également régler l'avance, mais cela risque de prendre plus de temps pour le locataire, alors que l'objectif est d'agir le plus vite possible pour éviter tout vide locatif dans les logements publics.

La principale différence entre le projet d'arrêté et l'avis du Conseil consultatif a trait au nombre de bénéficiaires potentiels, puisque nous avons réduit les catégories de logement visées. Le logement privé rentrait dans une autre catégorie de logements que celles prévues dans la déclaration gouvernementale. Le budget estimé par le Conseil consultatif pour mettre en oeuvre sa proposition s'élevait à 6.300.000 euros. La limitation de l'allocation-loyer à un maximum de 170 euros par mois a été établie en faisant la synthèse entre les moyens disponibles et notre souci d'aider le plus grand nombre de familles.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Le système des Agences immobilières sociales a été élargi. Près de 2.000 unités ont été ajoutées, ce qui signifie que leur nombre a plus que doublé.*

*(poursuivant en français)*

Nous avons également étendu le nombre des allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL), lesquelles étaient initialement

*Volgens de cijfers die ik met mijn schaarse middelen kon vergaren, beheren de gemeentes en de gemeentelijke grondregieën samen iets meer dan 5.200 wooneenheden. (zie bijlage)*

*Dit totaal omvat ten eerste woningen van het sociale type, waarvan de prijzen en de toekenningsvoorwaarden overeenstemmen met die voor sociale woningen. De meeste van deze woningen werden gecreëerd in het kader van wijkcontracten. Daarnaast zijn er woningen voor middeninkomens, met prijzen die hoger zijn dan in de sociale huisvesting maar lager dan op de vrije markt. Tot slot zijn er nog woningen die worden verhuurd aan de marktprijs. De gemeenten halen daaruit inkomsten waarmee ze andere sociale projecten kunnen financieren. De OCMW's hebben me laten weten dat ze bereid zijn om mee te werken aan bepaalde initiatieven, maar dat ze graag een financiële marge willen bewaren om andere projecten autonoom te kunnen financieren.*

*Jammer genoeg is het huidige cijfermateriaal niet gedetailleerd. We hebben geen zicht op het aantal kamers, het type gezin of de huurprijs. We zouden hierover een studie kunnen aanvragen, maar dan moeten de gemeenten wel de nodige informatie ter beschikking stellen.*

*Ik heb met een aantal gemeenten contact opgenomen voor een raming van de begroting 2007. Voor ongeveer twee derden van de woningen die ze bezitten, zouden ze geen enkele steun voor renovatie ontvangen. Er zouden dus iets meer dan 3.450 wooneenheden beantwoorden aan de voorwaarden van de huurtoelage. Onze begroting is redelijk aangezien ze uitgaat van 1.000 dossiers. In 2007 zullen de kosten zeker niet hoger oplopen.*

*(verder in het Nederlands)*

Mevrouw De Pauw, het was mij niet helemaal duidelijk wat u precies met uw voorbeeld met betrekking tot Jette bedoelde.

prévues pour 3.500 familles. Comme vous pouvez le constater, le gouvernement multiplie les interventions de ce genre, dans le cadre de systèmes conventionnés.

Par ailleurs, le Conseil consultatif du logement devrait rendre son avis dans les prochains jours concernant le projet de nouvel arrêté. L'attribution d'un logement social est liée à certaines conditions relatives aux revenus des bénéficiaires. Ceux-ci ne peuvent, en outre, être propriétaires d'un bien immobilier. Précisons que la moitié des Bruxellois est concernée par les conditions relatives aux revenus. Si la Région, ainsi que le Conseil consultatif du logement, visent les bénéficiaires des revenus d'intégration, c'est bien afin d'atteindre une catégorie plus défavorisée encore d'habitants.

Le choix de ne pas intégrer les logements du CPAS a fait l'objet d'une discussion intéressante au sein du gouvernement. Je rappelle que le budget de deux millions d'euros a été voté par la majorité. Il était assorti d'une explication précise sur sa destination, et lors de cette discussion, il n'a pas été question de recourir aux CPAS, mais bien aux communes.

Les compétences des CPAS en matière d'aide sociale sont définies par la loi fédérale. Ils peuvent accorder des aides spécifiques au logement à leurs bénéficiaires, ou leur louer à des prix modestes des logements leur appartenant. Il s'agit de deux situations distinctes ; la première concerne un financement régional, la seconde un financement fédéral. Accorder le bénéfice du mécanisme de l'allocation-loyer aux locataires des logements appartenant aux CPAS reviendrait, pour la Région, à s'engager dans un financement régional des CPAS. Cela ne me semble pas opportun actuellement. L'argument a été avancé lorsque nous avons rencontré les CPAS dans le but d'examiner leur fonctionnement.

La situation varie d'un CPAS à l'autre. Mais jusqu'à présent, la source de financement des CPAS n'est pas régionale. Cela reste un argument que nous n'avons pas souhaité contourner. Nous n'avons rien exclu, nous ferons une évaluation dans un an et nous verrons où nous en sommes à ce moment-là. Mais actuellement, nous n'avons ni prévu, ni souhaité, nous adresser aux CPAS.

Selon les chiffres que j'ai pu réunir dans ce délai, avec mes faibles moyens, le parc global de logements appartenant aux communes et régies communales s'élève à un peu plus de 5.200 unités. (voir annexe)

Ce chiffre de 5.200 unités comprend des logements de type socialisé, dont les loyers sont équivalents à ceux du logement social. Ce sont essentiellement des logements créés dans le cadre des contrats de quartier. Ils sont obligatoirement concédés sous certaines conditions du logement social.

Il y a également des logements moyens, dont les loyers sont inférieurs à ceux du marché mais supérieurs à ceux du logement social. Ce sont des logements dont les loyers s'approchent de ceux des AIS ou les dépassent. Enfin, il y a des logements à prix libres, dont les loyers, généralement plus élevés, assurent aux communes des rentrées financières leur permettant de mener à bien d'autres missions sociales. Les CPAS m'ont dit à cet égard qu'ils voulaient bien mettre en oeuvre certaines politiques, mais qu'ils souhaitaient garder une marge de manoeuvre financière afin d'autofinancer certaines politiques sociales.

Malheureusement, les statistiques disponibles ne permettent pas de disposer d'informations précises relatives au nombre de chambres, aux types de ménages locataires ou aux loyers pratiqués. Cela devrait faire l'objet d'une étude. Nous pouvons commander cette étude si elle vous intéresse, mais il faudrait alors que les communes acceptent de fournir tous ces éléments qui ne figurent pas dans les statistiques habituelles, même dans celles des gestionnaires communaux.

Nous avons pris contact avec quelques communes pour l'estimation budgétaire 2007. Environ deux tiers des logements leur appartenant n'auraient fait l'objet d'aucune aide à la rénovation. Nous visons donc deux tiers de ce parc. Le nombre potentiel de logements rentrant dans le cadre fixé par l'allocation-loyer s'élèverait à un peu plus de 3.450 logements. Notre prévision budgétaire, qui permet la prise en charge de 1.000 dossiers, paraît dès lors tout à fait raisonnable, étant donné la mise en marche du système. Elle n'est pas limitative et elle représente un budget raisonnable. Ce n'est de toute évidence pas en 2007 que nous aurons des

**Mevrouw Brigitte De Pauw.**- In Jette worden heel wat woningen van de gemeente ter beschikking gesteld van het sociaal verhuurkantoor. Wanneer de gemeente samenwerkt met het sociaal verhuurkantoor voor haar gemeentelijk patrimonium, kan uw maatregel niet worden toegepast voor deze woningen.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.**- Wij kunnen natuurlijk geen twee huurtoelagen geven voor dezelfde woning. Ik zal deze situatie onderzoeken. Met de gemeente Jette hebben wij altijd heel goed samengewerkt.

**De heer Olivier de Clippele (in het Frans).**- *U hebt niet geantwoord op de vraag hoe de betaling precies is geregeld.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik herhaal: de betaling gebeurt op basis van een jaarlijks overzicht van de uitgaven dat de gemeenten moeten indienen.*

**De heer Olivier de Clippele (in het Frans).**- *Het gaat dus om een globale subsidie, niet op een maandelijkse toelage per woning?*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De gemeente kan geen huur vragen bovenop de huur die normaal wordt gevraagd door de sociale verhuurkantoren. De huurtoelage wordt overigens berekend op basis van het inkomen van de rechthebbenden. De gemeente dient een overzicht van de uitgaven in om het werk voor onze diensten gemakkelijker te maken.*

**De voorzitter.**- De heer de Clippele heeft het woord.

**De heer Olivier de Clippele (in het Frans).**- *Deze maatregel is ontoereikend. De vraag overstijgt in*

dépenses beaucoup plus importantes.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Mme De Pauw, à quoi faisiez-vous allusion concernant Jette ?*

**Mme Brigitte De Pauw (en néerlandais).**- *A Jette, de très nombreux logements communaux sont mis à disposition de l'agence immobilière sociale. Lorsque la commune collabore avec l'agence pour son patrimoine communal, votre mesure ne peut être appliquée à ces logements.*

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).**- *Evidemment, nous ne pouvons octroyer deux allocations de loyer pour le même logement.*

**M. Olivier de Clippele.**- Vous n'avez pas répondu à la question de savoir comment se fait le payement.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- J'ai déjà répondu à la question et vous répète ma réponse : le paiement se fera sur production par la commune d'un état des dépenses annuel. Telle est la proposition qui a été faite pour simplifier la bureaucratie du système.

**M. Olivier de Clippele.**- Il s'agit donc d'un subside global, et non d'une allocation mensuelle par logement ?

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- La commune ou la Régie communale ne pourra pas imposer un loyer supplémentaire à celui qui est normalement imposé dans les AIS. Par ailleurs, l'allocation-loyer sera calculée au prorata des revenus des personnes qui en bénéficient, sans excéder le tiers de ceux-ci. La commune fera état de ses dépenses afin de simplifier le traitement des dossiers par nos services.

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

**M. Olivier de Clippele.**- La mesure est tout à fait décevante. Tout d'abord, la demande dépasse



*ruime mate de duizend personen die al in een openbare of sociale woning wonen en rechtstreeks overheidssteun zullen krijgen.*

*Bovendien geldt de maatregel niet voor de privémarkt. Om een inflatie van de huurprijzen te vermijden, hebben wij een voorstel van ordonnantie ingediend om de toelage alleen toe te kennen wanneer de huurprijs binnen bepaalde limieten blijft, en om de successierechten te verlagen van de privé-eigenaars die deelnemen aan het systeem.*

*Het is perfect mogelijk om in samenwerking met de privésector een huurtoelage in te voeren waar alle armen in het gewest beter van worden. Zolang u daar een atavistische terughoudendheid voor hebt, zal de maatregel slechts duizend gezinnen ten goede komen.*

*Deze maatregel is ontworpen om de gemeentelijke financiën op te lappen, terwijl hij bedoeld zou moeten zijn om mensen aan degelijk onderdak te helpen.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Als de privésector bereid was om te praten over de regulering van de huurprijzen, zouden we verlost zijn van de huidige problemen.*

**De heer Olivier de Clippele (in het Frans).**- *Overal waar die regulering werd uitprobeerd, leidde ze tot een catastrofe. Ze blokkeerde de markt, zodat er niet meer in vastgoed werd geïnvesteerd. Dat willen wij niet.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik spreek niet over een blokkering van de huurprijzen, maar over een regulering.*

largement les mille personnes, qui vivent déjà dans un logement public ou social, et bénéficient directement ou quasi directement d'une aide des pouvoirs publics.

Ensuite, cette mesure ne s'ouvre pas au marché privé. Nous souhaitons tout comme vous éviter l'inflation des loyers, c'est pourquoi nous avons déposé une proposition qui prévoyait que l'allocation-loyer ne soit octroyée que dans des limites strictes de loyer. Nous avons déposé une proposition d'ordonnance en vue de réduire les droits de succession du propriétaire-bailleur du secteur privé qui s'inscrirait dans cette démarche.

Il est parfaitement possible d'instaurer une allocation-loyer qui touche tous les pauvres, toutes les personnes susceptibles de rentrer dans les conditions de la Région de Bruxelles, tout en travaillant avec le secteur privé. Vous manifestez une réticence atavique à travailler avec le secteur privé. Dès lors, seuls mille foyers bénéficieront de la mesure si elle fonctionne à plein rendement.

La mesure vise à renflouer les finances de la commune ou de la régie foncière communale, alors que l'allocation-loyer devrait être un droit conçu pour la personne, de manière à permettre à celui ou celle qui se trouve dans les conditions de se loger décemment. L'allocation-loyer n'est pas un système de refinancement de certains secteurs de l'administration par le biais de mesures et d'objectifs par ailleurs tout à fait louables.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Le jour où nous pourrions discuter d'un système de régulation des loyers avec le secteur privé, nous serons libérés des problèmes que nous connaissons aujourd'hui.

**M. Olivier de Clippele.**- La régulation des loyers s'est révélée catastrophique partout où elle a été pratiquée. Elle a abouti à un blocage du marché au bout de cinq à dix ans et à l'arrêt de l'investissement immobilier. Cela explique pourquoi nous ne souhaitons pas fonctionner de cette manière.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Nous ne parlons pas de blocage mais de régulation.

**De heer Olivier de Clippele** (in het Frans).- *Dat is hetzelfde. Wij willen een intelligente regulering.*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (in het Frans).- *Wie heeft er nu een atavistische reactie?*

**De heer Olivier de Clippele** (in het Frans).- *We hebben al experts gehoord en gedebatteerd over een mogelijke regulering van de huurprijzen en de conclusies wezen op nefaste gevolgen.*

*Deze maatregel is gericht op een klein publiek en is vooral bedoeld om bepaalde sectoren in bepaalde gemeenten te herfinancieren. Dat is niet de huurtoelage die wij wensen.*

**De voorzitter**.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault** (in het Frans).- *Volgens welke criteria zullen de gemeenten de woningen toewijzen? Zij hebben immers geen voorrangsregels opgesteld naar het voorbeeld van de sociale huisvestingsmaatschappijen.*

**De voorzitter**.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (in het Frans).- *Een deel van het woningpark van de gemeenten of grondregieën beantwoordt aan de socialehuisvestingsvoorwaarden. Dat wil zeggen dat er inkomensvoorwaarden en een huurprijs zijn vastgesteld, bijvoorbeeld in het kader van de wijkcontracten.*

*De gemeenten hanteren evenwel geen voorrang-systeem. Het zou nochtans wenselijk zijn dat zij die mogelijkheid overwegen, teneinde willekeurige toewijzingen te vermijden.*

**M. Olivier de Clippele**.- C'est la même chose. Nous proposons une régulation intelligente.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat**.- Lequel de nous deux a des réactions ataviques ?

**M. Olivier de Clippele**.- J'examine les conclusions que nous avons débattues en commission du Logement sur la proposition de régulation des loyers. Nous avons entendu les experts et sommes arrivés à des conclusions étranges sur les effets néfastes d'un blocage ou d'une régulation des loyers.

Cette mesure est une petite mesure qui vise un petit public. Elle vise surtout à refinancer certains secteurs dans certaines communes. Ce n'est pas l'allocation-loyer que nous souhaitons, c'est-à-dire liée à la personne en difficulté.

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

**Mme Céline Fremault**.- Je remercie la ministre pour ses réponses claires et précises. Néanmoins, concernant les critères d'attribution, je voudrais savoir comment les communes vont opérer le tri des personnes bénéficiaires potentielles de ce système, d'autant plus que l'on ne retrouve pas l'ordre de priorité appliqué dans le cadre de l'attribution des logements sociaux.

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

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat**.- Une partie du parc de logements, communal ou propriété des régies, financée notamment par des interventions régionales, par exemple dans le cadre des contrats de quartier, répond aux conditions du logement social. Cela revient à déterminer des revenus admissibles, ainsi que le montant des loyers. Le système d'octroi appliqué par les sociétés de logements sociaux et déterminant des priorités n'existe pas au niveau des communes. Certaines conditions d'octroi sont envisageables, telles que des conditions de revenus, de fixation du loyer et d'adéquation entre la composition familiale et le logement offert. Mais elles ne le sont pas toutes. Les communes n'ont, par

*- De incidenten zijn gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER ANDRÉ  
DU BUS DE WARNAFFE**

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

**betreffende "het woonbeleid".**

**De voorzitter.-** Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de staatssecretaris, wordt de interpellatie naar de volgende vergadering verschoven.

**MONDELINGE VRAGEN**

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

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW  
NATHALIE GILSON**

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,**

conséquent, pas déterminé d'inscriptions prioritaires.

Les communes bruxelloises n'appliquent pas de règlements d'octroi des logements. Il serait souhaitable qu'elles envisagent cette possibilité, comme le font actuellement Bruxelles-Ville et Uccle, sans pour autant tomber dans un excès de mesures qui décourageraient les demandeurs potentiels. Il importe en effet de préserver le système d'octroi de toute forme d'arbitraire.

*- Les incidents sont clos.*

**INTERPELLATION DE M. ANDRÉ DU BUS  
DE WARNAFFE**

**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".**

**M. le président.-** A la demande de l'auteur, excusé, et avec l'assentiment de la secrétaire d'Etat, l'interpellation est reportée à la prochaine réunion.

**QUESTIONS ORALES**

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

**QUESTION ORALE DE MME NATHALIE  
GILSON**

**À MME FRANÇOISE DUPUIS,**

**STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN STEDENBOUW,**

betreffende "de geheimhouding van een studie over bouwgronden in het Brussels Gewest die op vraag van de staatssecretaris is uitgevoerd".

**De voorzitter.**- Mevrouw Gilson heeft het woord.

**Mevrouw Nathalie Gilson** (in het Frans).- *In het tijdschrift "Bruxelles en mouvement" verscheen onlangs een artikel waarin wordt beweerd dat bepaalde braakliggende terreinen in Brussel geschikt zijn voor woningbouw. Er werd verwezen naar een studie over bouwgronden die u hebt laten uitvoeren. In het artikel krijgt u echter het verwijt dat de resultaten niet beschikbaar worden gemaakt.*

*Waarom worden de resultaten van de studie niet bekendgemaakt? Waarvoor zult u de studie gebruiken? Wat zijn de besluiten van uw kabinet?*

*In het artikel staat dat er meerdere terreinen zijn die in aanmerking komen voor woningbouw, maar waar niets mee gebeurt. Ik vind dat u er bij de gemeenten op moet aandringen dat ze meewerken aan het Plan voor de toekomst van de huisvesting en hen de resultaten van de studie moet bezorgen.*

*Er moeten 5.000 woningen bijkomen volgens het Huisvestingsplan. De regering zal die doelstelling "wat de identificatie betreft" binnenkort bereiken, zei u in een interview met La Libre Belgique. Wat wil dat zeggen, "de identificatie"? Bedoelt u dat die woningen er effectief komen, of is het een eufemisme om het tegendeel te verdoezelen?*

*U zei dat u nieuwe woningen meerekent zodra de aanbesteding is toegewezen en er een aannemer is aangeduid. Daarna volgt er echter een hele administratieve procedure en moeten de werken nog beginnen. Ik heb dan ook de grootste vragen bij uw analyse van de actuele situatie.*

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

concernant "l'opacité d'une étude menée sur les terrains à bâtir en Région bruxelloise à la demande de la secrétaire d'Etat".

**M. le président.**- La parole est à Mme Gilson.

**Mme Nathalie Gilson.**- Un article paru dans la revue "Bruxelles en mouvement" en juillet dernier nous rapportait la situation du logement en Région bruxelloise. D'après cet article, des instruments pouvaient être utilisés pour affecter certains terrains en friche à la construction de nouveaux logements. Il faisait référence à une étude menée à votre demande sur les terrains à bâtir en Région bruxelloise. Cet article relevait que "l'initiative est intéressante, mais complètement opaque, puisque les résultats de cette recherche sont inaccessibles à l'ensemble des acteurs bruxellois, et ce pour des raisons qui nous échappent".

Je n'ai pas résisté à la curiosité de vous demander de lever cette opacité. Pourriez-vous nous expliquer de quelle étude il s'agit et pourquoi ses résultats n'ont pas été rendus publics? Ils pourraient sans doute être analysés et devenir la source de projets intéressants. Dans quelle mesure comptez-vous utiliser cette étude? A-t-elle déjà fait l'objet d'une analyse approfondie au sein de votre cabinet? Quelles en sont les conclusions?

L'article en question conclut en disant que des terrains adaptés au Plan logement existent et ne sont pas exploités à leur juste valeur. Pourriez-vous récapituler les demandes faites aux communes disposant de tels terrains en vue de les exploiter? Il me semble en effet primordial d'impliquer les communes dans la réalisation du Plan logement, et de les informer du contenu de cette étude.

Dans l'article de La Libre Belgique du 4 septembre dans lequel vous faisiez votre rentrée politique, vous disiez: "l'objectif du Plan logement, soit 5.000 logements nouveaux pour la fin de la

**De voorzitter.** - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Mevrouw Gilson, er is inderdaad een dergelijke studie uitgevoerd. Het gaat om een werkinstrument in het kader van het Huisvestingsplan. De studie was nodig omdat een aantal gemeenten weigerde mee te delen of ze over openbare terreinen beschikken. Ik heb het niet over Elsene, dat als een van de eerste reageerde. Daardoor komen er binnenkort wellicht 320 woningen bij in Elsene. Ik hoop daarbij op uw steun.*

(Rumoer)

*Ik reken ook op uw steun, mijnheer de Clippele! We hebben lang onderhandeld over dit project. De gemeente Elsene wilde het plan steunen en de grond afstaan, maar stelde strenge voorwaarden inzake het type woningen dat gebouwd zou worden. De procedure wordt niet gemakkelijk, maar het resultaat zal de moeite waard zijn.*

*Ik heb dus geen kritiek op Elsene. Ik stelde mij echter vragen bij het feit dat de helft van de gemeenten zei niet meer over openbare terreinen te beschikken.*

*Nu is het niet gemakkelijk om een terrein te vinden dat geschikt is voor woningbouw in het kader van het Huisvestingsplan, omdat er vaak te veel*

législature en 2009, est, du point de vue de l'identification, bientôt atteint". Vous évoquiez en effet l'identification de 4.200 logements. Pourriez-vous expliquer ce qu'est une identification en matière de logement? Cela veut-il dire que 4.200 logements vont effectivement voir le jour avant juin 2009, ou est-ce une envolée lyrique pour dire de manière subtile que votre Plan logement n'est pas réalisable dans les temps?

Vous précisiez ensuite ne comptabiliser les logements qu'une fois le marché attribué et l'entrepreneur désigné. Qu'en est-il de la suite de la procédure? Après la désignation et l'attribution du marché, il faut des demandes de permis et la réalisation des travaux. Je trouve votre analyse sur l'état actuel de la réalisation de vos objectifs pour le moins interpellante.

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

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.** - Je suis très intéressée par l'interpellation de Mme Gilson et je suis ravie de pouvoir remettre les pendules à l'heure. Cette étude existe. C'est un outil de travail dans le cadre du Plan logement, et ce n'est pas un cadeau à l'ensemble des opérateurs bruxellois. Elle a été rendue nécessaire par le refus d'un certain nombre de communes de me faire savoir si elles disposaient de terrains publics. Cela ne concerne pas la commune d'Ixelles, qui est l'une des premières à avoir répondu aux attentes du Plan logement. Je vous le signale parce qu'en principe, grâce à vous, il y aura bientôt 320 logements de plus à Ixelles. Toutes ces procédures vont s'engager, et je compte sur votre ferme soutien pour que cela se passe bien.

(Rumeurs)

Je compte aussi sur le vôtre, M. de Clippele! Le projet qui a été mis au point a été longuement négocié, y compris avec les responsables de la commune d'Ixelles, qui se sont montrés ouverts à la cession et au Plan, mais extrêmement exigeants quant au type de logements que l'on allait construire. La procédure va s'engager. Je ne suis pas sûre que ce sera facile, mais si nous nous y mettons sérieusement tous ensemble, cela en vaudra la peine.

*stedenbouwkundige kwesties meespelen, omdat de grond te vervuild is, enzovoort.*

*De studie diende om het proces te versnellen. Zo kon ik zelf de gemeenten aanschrijven en hen erop wijzen welke terreinen in aanmerking kwamen. Op basis van die gegevens zijn we met de gemeenten een interessante dialoog aangegaan. De meeste projecten uit de tweede en derde fase van het Huisvestingsplan zijn overigens op deze manier tot stand gekomen.*

*De studie was dus vooral belangrijk als werk-instrument. De kern van het Huisvestingsplan is dat de overheden hun terreinen gedurende dertig jaar afstaan, zodat wij er woningen kunnen op bouwen. Daarvoor hadden we een overzicht nodig van de beschikbare terreinen.*

*Vorig jaar hebben we hier uitgebreid rond gewerkt met de gemeenten. U kunt daarover de dossiers van de gemeentelijke administratie raadplegen. De gemeente Elsene droeg ook voordien al aanzienlijk bij tot het Huisvestingsplan.*

*Ik heb een aantal weigeringen gekregen, maar ook een aantal positieve antwoorden. Zo werken wij momenteel aan projecten op terreinen aan de Lenniksebaan (Anderlecht), de Vliegpleinstraat (Evere) en de Olieslagerijlaan (Vorst). Wij hadden die terreinen geïdentificeerd en de gemeenten hebben ermee ingestemd deze aan ons over te dragen voor het Huisvestingsplan.*

*De bouw van 5.000 woningen is een groot project dat heel wat overleg vereist. Ons probleem is niet het gebrek aan geld, maar het gebrek aan terreinen. Vandaar onze intensieve zoektocht. Wanneer wij een terrein vinden dat ons geschikt lijkt, trachten wij een overeenkomst met de eigenaar te bereiken. Daarna gaan wij na welk project wij op dat terrein kunnen ontwikkelen, rekening houdend met de stedenbouwkundige procedures, de kosten, de aanbestedingen, enzovoort. Pas wanneer wij de nodige gesprekspartners hebben gevonden en het programma is opgesteld, is de eerste fase afgerond.*

*De laatste fase is de toewijzing van het project aan een ondernemer. Op dat ogenblik is het programma vastgesteld, zijn de bouwvergunningen afgegeven, liggen de kosten vast en zijn de*

La commune d'Ixelles ne fait donc pas partie des communes qui ont fait l'objet de ma réaction. Après un an, et après avoir pu constater qu'il y avait des terrains vides dans la Région, je me suis posé quelques questions lorsque la moitié des communes m'a affirmé qu'elles ne possédaient plus de terrains publics. Je ne les citerai pas, parce qu'il y a eu beaucoup d'évolutions depuis lors.

Il n'est toutefois pas aisé de trouver un terrain sur lequel on peut construire dans le cadre du Plan logement. Il ne faut en effet pas qu'il fasse l'objet d'un appareil urbanistique compliqué, qu'il y ait trop de chancres à démolir, que le sol ou l'eau soient trop pollués, ... Tout ceci n'est pas simple !

Cette étude a donc été réalisée afin d'avancer un peu plus vite. Comme les communes le savent, sur cette base, j'ai écrit à toutes en leur listant quels étaient, sur leur territoire, les terrains précis que l'on pourrait immédiatement verser dans le Plan logement, et en leur demandant si elles étaient preneuses. Toutes les communes ont reçu cette correspondance et elles savent très bien quels sont les terrains que nous avons identifiés. Il y a même eu quelques erreurs ; une commune nous a ainsi répondu qu'un terrain était déjà occupé, et une autre qu'elle possédait un terrain supplémentaire. Sur cette base, nous avons entamé un dialogue intéressant. La plupart des projets qui sont dans la deuxième et la troisième phase du Plan logement ont été repérés sur cette base.

Cette étude n'a donc pas un grand intérêt en soi, mais elle a été utilisée en tant qu'instrument de travail dans le cadre du Plan logement. Comme vous le savez, ce Plan repose sur le fait que les pouvoirs publics cèdent la propriété de leurs terrains pendant 30 ans pour que nous y construisions des logements. Le tout leur revient à l'issue de cette période. Pour ce faire, il fallait que nous ayons une vision large des différents terrains disponibles. Nous avons donc fait une étude en termes de gabarits, de cadastre, de planologie, d'occupation, etc. Il était notamment évident qu'un terrain public sur lequel se trouve un stade ne nous intéressait pas.

Tout cela a déjà fait l'objet d'un travail approfondi avec les communes l'année dernière. Vous retrouverez cette correspondance dans les dossiers de l'administration communale. Ceci dit, la

*architecten geraadpleegd, zodat de ondernemer onmiddellijk met de werken kan starten.*

*Natuurlijk zijn de dossiers voor de geplande 4.200 woningen niet allemaal zo ver gevorderd. Bij elk project duiken er specifieke problemen op. Zo nam de algemene vergadering van de NV Bruxelles-Midi lang geleden al de beslissing om het gewest een terrein toe te vertrouwen voor de bouw van een honderdtal wooneenheden. De NV houdt echter de touwtjes in handen op het vlak van de onteigeningsprocedure. Een ander voorbeeld is dat van de Poldersstraat in Ukkel: een braakliggend terrein staat al lang in het Huisvestingsplan ingeschreven maar er is nog altijd geen sloopvergunning verleend.*

*Een terrein in Elsene is goed voor het eerste gemengde project van deze regering: de helft van de oppervlakte blijft eigendom van de gemeente terwijl het andere deel in het Huisvestingsplan wordt opgenomen. Aan dit akkoord gingen lange onderhandelingen vooraf. Het dossier gaat goed vooruit maar voor de stedenbouwkundige vergunning verwacht ik nog tegenkanting.*

*In elk van deze gevallen is er een akkoord nodig met de eigenaar, een programma waarmee zowel de eigenaar als het gewest instemmen en een concrete beslissing van de gewestregering. Vaak zijn de onderhandelingen niet openbaar, omdat men sneller geneigd is toegevingen te doen als de pers niet aanwezig is. Zodra er een concrete oplossing is gevonden, wordt het project openbaar gemaakt.*

*Weet dat ik op uw medewerking reken voor het Ernotteproject.*

commune d'Ixelles n'a pas du tout été en reste dans sa réponse, puisqu'elle contribuait déjà de manière importante au Plan logement.

Ailleurs, j'ai essayé des refus polis, mais cela a eu le mérite d'aborder la question de l'existence de ces terrains. Je me suis donné un instrument pour avancer. J'ai aussi reçu des réponses positives. Nous travaillons notamment à Anderlecht sur un terrain route de Lennik, à Evere, rue de la Plaine d'Aviation, à Forest, avenue des Huileries. Ces terrains avaient été identifiés et nous avions interrogé les communes pour savoir si elles pouvaient nous les céder pour le plan Logement.

Pour répondre à la deuxième partie de votre intervention, je comprends que vous ne situiez pas ce qu'est l'identification. Par rapport à la réalisation effective, pas un échevin de l'Urbanisme n'imagine un instant que 5.000 logements vont être construits clé sur porte dans ces conditions. C'est tout bonnement impossible, qu'il s'agisse des constructions du Fonds du Logement, de celles de la société régionale du logement, ou même de celles de sociétés privées. Lorsqu'il est question de grands projets, de bénéficiaire de terrains publics et d'obtenir des autorisations pour installer des locataires de logements sociaux, il faut prendre le temps de la négociation.

Notre problème n'était pas de manquer d'argent, mais bien de terrains, d'où le forcing fait pour en repérer. En plus de cette opération de repérage, il y a l'identification des projets. A partir du moment où un terrain possible est repéré et où un accord est pris avec le propriétaire, il va falloir identifier l'endroit et le type du programme. C'est ce que j'appelle l'identification. Nous procédons rapidement à la cession du terrain et nous identifions ce qui peut s'y faire, sous réserve des concertations urbanistiques, du coût, des marchés publics, etc. Une fois ce cap franchi, la première étape est valablement terminée. Nous avons des interlocuteurs et un programme.

L'étape ultime est celle de l'adjudication à une entreprise. A ce moment-là, le programme est conçu, les permis de bâtir sont obtenus, les coûts sont maîtrisés, les architectes ont pu intervenir et l'entrepreneur peut alors commencer ses travaux.

Cette situation n'est pas encore d'actualité pour 4.200 logements potentiels, vous le comprenez bien. Des problèmes spécifiques se posent pour chaque terrain. Par exemple, l'assemblée générale de la société anonyme immobilière Bruxelles-Midi a pris depuis longtemps la décision de nous confier l'un de ses terrains pour la construction d'une centaine de logements moyens. Il va de soi qu'elle y gère toutes les procédures d'expropriation. Le chantier de la rue des Polders, à Uccle, est un autre exemple. Il est en friche depuis très longtemps, et il est inscrit au Plan logement. Les tractations sont en cours. Dès qu'un permis de démolition sera introduit, nous pourrons avancer.

Ixelles abrite l'un des premiers terrains faisant l'objet d'un accord mixte avec le présent gouvernement. La moitié de la surface est conservée par la commune et l'autre moitié relève du Plan logement, ce qui permet à la commune de développer un autre type de projet. Avant de disposer d'un véritable projet qui puisse faire l'objet d'une demande de permis, il a fallu négocier de nombreuses fois pour arriver à la mixité et aux économies d'énergie nécessaires et à un consensus sur l'aspect visuel. Ce projet est très bien avancé, même si nous aurons une difficulté à franchir le cap du permis d'urbanisme, parce qu'il s'agit d'un gros projet auquel certains ne manqueront pas de s'opposer.

L'identification signifie donc que l'on trouve un accord avec le propriétaire du terrain, que l'on définit un programme sur lequel le propriétaire et la Région sont d'accord, et que le gouvernement parvient à une décision concernant ce terrain. Cette première étape est incontournable.

Ces tractations n'ont pas toujours lieu publiquement. Seul le face-à-face permet de s'entendre, de faire des concessions et de parvenir à une décision, loin des médias. Une fois que l'on parvient à une proposition, celle-ci devient publique. Vous seriez étonnés de savoir avec qui je discute !

L'identification claire et l'adjudication à l'entrepreneur constituent les deux étapes incontournables. L'adjudication est irréversible. Pour le reste, je compte fermement sur votre collaboration pour le projet Ernotte.



**De voorzitter.**- Mevrouw Gilson heeft het woord.

**Mevrouw Nathalie Gilson** (in het Frans).- *Het blad "Bruxelles en mouvement" verwees naar een studie. Uit uw antwoord maak ik op dat het gaat om briefwisseling en overige contacten met de gemeenten.*

*Bevinden sommige projecten zich al in het tweede stadium? Ik had graag meer informatie gekregen over het terrein in Ukkel. Kunt u de parlementsleden ook een gedetailleerd kostenoverzicht bezorgen per project?*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (in het Frans).- *Op mijn website zullen de 31 projecten die de regering heeft goedgekeurd, uitvoerig worden toegelicht. De informatie had al in september online moeten staan, maar wij hebben enige vertraging opgelopen.*

**Mevrouw Nathalie Gilson** (in het Frans).- *U hebt mij aangesproken voor wat Elsene betreft.*

**Mevrouw Souad Razzouk** (in het Frans).- *Is dit een mondelinge vraag of een interpellatie?*

**De voorzitter.**- Mevrouw Gilson heeft het recht om bijkomende vragen te stellen.

**Mevrouw Nathalie Gilson** (in het Frans).- *Het plan moet normaal gezien in juni 2009 voltooid zijn. Er is reeds een aantal projecten goedgekeurd, zoals dat in Elsene, dat flink opschiet. Hoe staat het evenwel met de energieprestaties van de gebouwen? Op het ogenblik van de wedstrijd was er sprake van passiefhuizen en lage-energiehuizen. Op de bestelbon staat evenwel de K30-norm vermeld. Die zorgt voor een goede isolatie, maar het kan nog beter, en aangezien u ongetwijfeld uw budget niet volledig zult kunnen opgebruiken, roep ik op tot een nog betere energieprestatie.*

**M. le président.**- La parole est à Mme Gilson.

**Mme Nathalie Gilson.**- La revue "Bruxelles en mouvement" se référait à une étude. D'après votre réponse, il s'agirait en réalité de contacts et d'échanges de courriers avec les communes. Certains projets se trouvent-ils déjà au stade de la deuxième étape, ou sont-ils tous à celui de la première ? Vous avez cité l'exemple d'un terrain situé à Uccle, qui est intégré au Plan logement. Pourrions-nous disposer d'un document à cet égard ? Le gouvernement pourrait-il communiquer aux parlementaires la ventilation de ces logements identifiés ?

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Je dispose d'un site détaillé. Quelque 31 projets approuvés par le gouvernement y seront détaillés à tous points de vue. Nous devons le clôturer en septembre, mais nous avons pris un peu de retard. Ces projets n'ont rien de mystérieux. Certains sont déjà en construction. Un chantier est en cours à Jette, un autre à Molenbeek et je vais poser prochainement la première pierre à Berchem-Sainte-Agathe.

**Mme Nathalie Gilson.**- Enfin, vous m'avez interpellée dans le détail sur Ixelles.

**Mme Souad Razzouk.**- Cette question orale est-elle transformée en interpellation ?

**M. le président.**- Pas du tout. Mme Gilson a le droit de poser des questions complémentaires. La ministre fournit des précisions très intéressantes. Il n'y a donc aucun problème.

**Mme Nathalie Gilson.**- La finalisation du Plan est prévue en juin 2009. Des projets sont identifiés, dont celui d'Ixelles, qui est bien avancé. Je me permets de vous demander de vous pencher sérieusement sur la question de la performance énergétique des bâtiments. En effet, au stade du concours, il était question de bâtiments passifs et à basse énergie pour les logements sociaux. Mais au stade du bon de commande, nous en sommes à la norme K30. Il s'agit certes d'une bonne isolation, mais étant donné qu'il y a moyen de faire mieux et que vous n'épuiserez sans doute pas tout votre budget, j'en appelle à votre réflexion pour faire de ces bâtiments de véritables fleurons à votre

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Hierop wil ik toch even reageren!*

**De voorzitter**.- Die opmerkingen vallen buiten het voorwerp van de mondelinge vraag.

**Mevrouw Nathalie Gilson** (*in het Frans*).- *De minister hoopt op mijn steun en sympathie te kunnen rekenen!*

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Ik hoop ook op de steun en sympathie van andere parlementsleden.*

*Er is nooit sprake geweest van passiefhuizen. Wij leveren niettemin een maximale energie-inspanning binnen de grenzen van ons budget. De K30-norm is al heel wat strenger dan de normen die vandaag gelden. Ik heb onlangs in de Gaucheretwijk een privéproject ingehuldigd waar men er bijzonder trots op is de K40-norm te halen.*

- *Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

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

**betreffende "het omkaderen van een gewestelijk loftbeleid".**

**De voorzitter**.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

**Mevrouw Carla Dejonghe**.- Ik heb u in het verleden reeds ondervraagd over de intenties van

palmarès.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat**.- Je ne peux pas laisser dire n'importe quoi !

**M. le président**.- Nous sortons du cadre de la question orale.

**Mme Nathalie Gilson**.- Mme la ministre m'a dit qu'elle espérait compter sur ma sympathie et mon appui !

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat**.- Je cherche aussi la sympathie des autres parlementaires ! Il n'a jamais été question de maisons passives. J'ai toujours été très claire sur le fait qu'un effort maximum était réalisé en termes d'économie d'énergie, mais que les coûts devaient rester limités. Nous ne pouvons pas nous permettre un certain nombre de surcoûts expérimentaux. Notre enjeu est différent. La norme K30 est déjà largement supérieure aux normes normalement en vigueur. Dans le quartier Gaucheret, j'ai inauguré le projet privé Zénith avec de nombreuses personnes qui se flattaient d'appliquer une norme K40, déjà tout à fait correcte. C'est mieux que les normes actuelles.

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE MME CARLA DEJONGHE

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

**concernant "l'encadrement d'une politique régionale des lofts".**

**M. le président**.- La parole est à Mme Dejonghe.

**Mme Carla Dejonghe** (*en néerlandais*).- *Je vous ai demandé par le passé un état des lieux de la*

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om een loftbeleid te voeren. Meer in het bijzonder heb ik u om een stand van zaken gevraagd over de "loftresolutie" van 11 mei 2001, een initiatief van mijn collega Sven Gatz.

De resolutie is bedoeld om een kader te creëren voor de bouw van lofts in Brussel en is opgebouwd rond drie pijlers: een inventarisering van industriële gebouwen die in aanmerking komen om er lofts in te bouwen, de promotie in Brussel, Vlaanderen en Wallonië van de loft als Brusselse woonvorm en de oprichting van een ontmoetingspunt waar geïnteresseerden informatie kunnen krijgen over de (hoofdzakelijk juridische) aspecten van de collectieve aankoop van gebouwen.

Ik vraag u opnieuw om werk te maken van de uitvoering van de resolutie. Nog steeds ontvangen wij uit alle hoeken van het land vragen om informatie over de mogelijkheid om in Brussel lofts te bouwen of te kopen. Wanneer mensen informatie zoeken over het onderwerp, komen ze op de website van de Open VLD terecht en niet op die van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat is natuurlijk leuke reclame voor onze partij, maar het helpt de geïnteresseerden niet noodzakelijk verder. Het is immers de bedoeling dat ze concrete informatie over lofts kunnen vinden.

Voor alle duidelijkheid: in de loftresolutie wordt er enkel om een omkadering gevraagd. Het is niet de bedoeling dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zelf zou investeren in de bouw van lofts.

Een degelijk Brussels loftbeleid zou de sociale gemengdheid in de stad bevorderen. Mits er wordt voorzien in goede promotie, is het een kans om tweeverdieners naar Brussel te lokken of ze hier te houden. Via de personenbelasting zou het financiële draagvlak van de betrokken gemeenten en van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erop vooruit gaan.

Aangezien lofts vaak worden ingericht in oude en leegstaande panden, doen ze geen afbreuk aan de bouw van sociale huisvesting. Bovendien moeten er geen gewestelijke gronden ter beschikking worden gesteld voor loftprojecten. Het betreft immers hoofdzakelijk privé-initiatieven. Brussel zou als Europese hoofdstad een mondiale trend

*"résolution loft" du 11 mai 2001. Celle-ci vise à créer un cadre pour la construction de lofts à Bruxelles et s'articule autour de trois axes : un inventaire des bâtiments industriels disponibles ; la promotion à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie de cette forme d'habitation bruxelloise ; et la création d'un centre de rencontre et d'information pour les intéressés.*

*Je vous demande à nouveau de vous atteler à l'exécution de cette résolution. Une politique régionale des lofts favoriserait la mixité sociale. Elle serait l'occasion d'attirer à Bruxelles des ménages à double revenu ou de les y maintenir.*

*Etant donné que les lofts sont souvent aménagés dans de vieux immeubles inoccupés, ils ne portent pas préjudice à la construction de logements sociaux. De plus, il ne faut pas mettre à leur disposition des terrains régionaux.*

*De nombreux particuliers recherchent des informations sur le cadre juridique de l'achat collectif de bâtiments. La Région de Bruxelles-Capitale peut et doit les fournir.*

*Est-il possible d'élargir les missions d'Inventimmo, de la SDRB ou du Centre Urbain afin de fournir ces informations ?*

*Peut-on envisager de charger un nouveau service d'une des institutions précitées de l'exécution de la résolution loft ou de confier cette tâche au Centre d'Information sur le Logement ?*

*Où les intéressés peuvent-ils actuellement adresser leurs questions sur les immeubles disponibles et sur le cadre juridique de l'achat collectif de bâtiments ? Existe-t-il déjà une politique de promotion des lofts, ou sera-t-elle menée à l'avenir ?*

missen, als we niet mee op de loftkar springen.

Er bestaat alleszins een grote nood aan informatie bij particulieren over het juridisch kader voor de collectieve aankoop van gebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan en moet daarin kunnen voorzien.

Wordt de lofresolutie uitgevoerd? Is het mogelijk om de opdrachten van Inventimmo, de GOMB of de Stadswinkel zodanig uit te breiden dat er informatie kan worden verstrekt over de collectieve aankoop van gebouwen? Ik vermoed dat Inventimmo geschikt zou zijn. Die instantie beschikt immers al over een inventaris van leegstaande bedrijfsruimten.

Is het mogelijk om een nieuwe dienst van één van de voornoemde instellingen te belasten met de uitvoering van de lofresolutie of de taak toe te wijzen aan het Wooninformatiecentrum?

Waar kunnen geïnteresseerden op dit ogenblik terecht met hun vragen over beschikbare panden en het juridisch kader van de collectieve aankoop van gebouwen? Bestaat er al een promotiebeleid van lofts, of komt dat er in de toekomst?

**De voorzitter.** - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.** - De afdeling Inventimmo van de GOMB houdt, zoals al in 2005 en 2006 werd vermeld, een gegevensbank bij met alle leegstaande industriële gebouwen. Dit interessant inventariseringsinstrument wordt vooral aangewend voor de opdrachten van de GOMB inzake economische expansie. Het wordt daarentegen niet systematisch aangewend op het vlak van huisvesting.

Dat wil niet zeggen dat de GOMB geen interesse heeft voor de loft-resolutie. Die opdracht werd zelfs in het besluit tot bepaling van de opdrachten van stedelijke renovatie van de GOMB ingeschreven. De initiatieven blijken evenwel moeilijk uitvoerbaar, omdat de lofts die in oude industriële panden worden ingericht, onder andere ruimtevreter zijn. Dat heeft een invloed op de prijs van de grond, die voor een groot deel ten laste komt van het gewest, waardoor de mogelijkheden voor dit soort projecten worden

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

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat** (*en néerlandais*). - *Le département Inventimmo de la SDRB gère une banque de données de tous les bâtiments industriels inoccupés, qui est surtout utilisée dans le cadre des missions d'expansion économique de la SDRB et pas systématiquement sur le plan du logement.*

*Cela ne signifie pas que la SDRB n'a aucun intérêt pour la résolution loft. Cette mission est même inscrite dans l'arrêté fixant les missions de rénovation urbaine de la SDRB. Les missions s'avèrent toutefois difficilement réalisables, parce que les lofts aménagés dans les anciens bâtiments industriels répondent à d'autres normes spatiales. Celles-ci ont une influence sur le prix du terrain, qui se répercute en grande partie sur la Région, ce pourquoi ce type de projets est souvent annulé.*

*De plus, les lofts restent réservés à une population plus aisée qui n'appartient pas au public de la*

teruggeschreefd.

Bovendien blijven de lofts weggelegd voor de meer gegoede bevolking, die niet bepaald tot het publiek van de GOMB behoort. De GOMB heeft enkele jaren terug een project geleid dat twaalf lofts omvatte. De woningen werden vooral aan kinderloze gezinnen verkocht. Het gaat dus niet om een bepaald sociaal beleid.

Ook het Woningfonds heeft tal van herbestemingsprojecten van oude, ongebruikte industriële panden tot lofts en meer klassieke woningen geleid. Enkele daarvan waren bestemd voor de verkoop, andere voor verhuur door het Fonds zelf. In totaal heeft het Woningfonds de voorbije jaren ruim honderd woningen van het type loft laten bouwen, waarvan de meeste nog in uitvoering zijn en dus nog niet verkocht zijn. Kenmerkend voor die projecten is dat zij in hoofdzaak bestaan uit kleinere wooneenheden, waardoor de verkoopprijzen lager komen te liggen. Anders kunnen wij die niet door het Woningfonds laten verkopen.

Wat de andere afzetmogelijkheden betreft, pleit ik ervoor de privémarkt haar rol te laten spelen. Het indrukwekkend aantal projecten waarover de pers de laatste weken onophoudelijk bericht heeft, is daar een treffend voorbeeld van. Deze projecten zijn bestemd voor de hogere inkomens. Die behoeven geen subsidies van de gewestelijke overheid, aangezien ze voldoende winstgevend zijn. Dat betekent uiteraard niet dat de overheden niet moet bijstaan, maar wel integendeel alles in het werk moet stellen om de administratieve procedure vlotter te laten verlopen. Die voorbeelden tonen aan dat een reglementaire status-quo de ontwikkeling van de lofts niet in de weg staat.

Ten slotte vraagt u welke gewestelijke instantie inlichtingen kan verstrekken. Dat is het WIC (Wooninformatiecentrum). Ik zal het centrum vragen om stappen te zetten, maar eigenlijk is het vooral aan de privésector om dat te doen. Blijkbaar bereikt de informatie haar doel, want er bestaan lijsten van potentiële kopers van lofts. Er is dus geen gebrek aan inlichtingen. Ik zal het WIC echter vragen wat de mogelijkheden zijn.

- *Het incident is gesloten.*

*SDRB.*

*Le Fonds du Logement a également mené de nombreux projets de réaffectation d'anciens immeubles industriels en lofts ou en habitations plus classiques, dont certains étaient destinés à la vente et d'autres à la location par le Fonds lui-même. Au total, le Fonds a construit une centaine d'habitations du type loft au cours des précédentes années, dont la plupart sont en cours de réalisation et ne sont donc pas encore vendues. Ces projets consistent principalement en de plus petites unités d'habitation, au prix d'achat plus bas, sinon nous ne pourrions pas autoriser le Fonds à les vendre.*

*Quant aux autres possibilités de débouchés, il faut laisser le marché privé jouer son rôle. Le nombre impressionnant de projets répercutés par la presse ces dernières semaines en est un exemple frappant. Ces projets sont destinés aux plus hauts revenus, qui n'ont pas besoin des subsides régionaux, ce qui ne signifie pas que nous ne devons pas les aider en facilitant le déroulement de la procédure administrative. Ces exemples démontrent qu'un statu quo réglementaire ne gêne pas le développement des lofts.*

*Le Centre d'information sur le logement est l'instance régionale qui peut fournir des informations. Il revient toutefois surtout au secteur privé de le faire. L'information circule manifestement puisqu'il y a des listes d'acheteurs potentiels de lofts. Je vais demander au Centre d'information sur le logement quelles sont les possibilités.*

- *L'incident est clos.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW  
FATIHA SAÏDI**

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

**betreffende "de toepassing van de circulaire  
betreffende het begrip 'voldoende grote  
woning' in het kader van de gezins-  
hereniging in de Brusselse gemeenten".**

**De voorzitter.-** Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de staatssecretaris, wordt de mondelinge vraag naar de volgende vergadering verschoven.

**QUESTION ORALE DE MME FATIHA  
SAÏDI**

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

**concernant "l'application de la circulaire  
relative à la notion de 'logement suffisant'  
dans le cadre du regroupement familial  
dans les communes bruxelloises".**

**M. le président.-** A la demande de l'auteure, excusée, et avec l'assentiment de la secrétaire d'Etat, la question orale est reportée à la prochaine réunion.

**BIJLAGE**

Interpellatie van de heer Olivier de Clippele tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw, betreffende "de invoering van een huurtoelage in Brussel" en toegevoegde interpellatie van mevrouw Céline Fremault, betreffende "het besluit van de regering betreffende de huurtoelage".

Tabel medegedeeld door mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (zie blz. 14).

**ANNEXE**

Interpellation de M. Olivier de Clippele à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme, concernant "la mise en oeuvre d'une allocation-loyer à Bruxelles" et interpellation jointe de Mme Céline Fremault, concernant "l'arrêté du gouvernement relatif à l'allocation-loyer".

Tableau communiqué par Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (voir p. 15).

**Woningenbestand beheerd door de gemeenten en door de gemeentelijke grondregieën**

<b>Gemeenten</b>	<b>Gemeentelijk woningenbestand</b>
Anderlecht	362
Oudergem	39
Sint-Agatha-Berchem	13
Brussel	2.692
Etterbeek	234
Evere	69
Vorst	-
Ganshoren	7
Elsene	224
Jette	44
Koekelberg	34
Sint-Jans-Molenbeek	156
Sint-Gillis	698
Sint-Joost-ten-Node	291
Schaarbeek	86
Ukkel	55
Watermaal-Bosvoorde	84
Sint-Lambrechts-Woluwe	135
Sint-Pieters-Woluwe	4
<b>Totaal Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>	<b>5.227</b>



**Parc des logements gérés par les Communes et Régies communales**

<b>Communes</b>	<b>Parc communal</b>
Anderlecht	362
Auderghem	39
Berchem-Sainte-Agathe	13
Bruxelles	2.692
Etterbeek	234
Evere	69
Forest	-
Ganshoren	7
Ixelles	224
Jette	44
Koekelberg	34
Molenbeek-Saint-Jean	156
Saint-Gilles	698
Saint-Josse-ten-Noode	291
Schaerbeek	86
Uccle	55
Watermael-Boitsfort	84
Woluwé-Saint-Lambert	135
Woluwé-Saint-Pierre	4
<b>Total Région de Bruxelles-Capitale</b>	<b>5.227</b>