



**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 13 NOVEMBRE 2007**

—

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 13 NOVEMBER 2007**

—

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 5

- de M. Denis Grimberghs 5

à M. Charles Picqué, ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au développement,

et à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "l'harmonisation des conditions et des politiques entreprises par les différents outils bruxellois en matière de logement moyen".

Discussion – Orateurs : **Mme Carla Dejonghe, M. Alain Daems, Mme Françoise Dupuis**, secrétaire d'Etat, **M. Denis Grimberghs.** 10

- de M. Joël Riguelle 20

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "la possibilité de consacrer un pourcentage du budget 'Plan logement' à la création de logements pour personnes handicapées".

INHOUD

INTERPELLATIES 5

- van de heer Denis Grimberghs 5

tot de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

en tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "de harmonisering van de voorwaarden en het beleid van de verschillende Brusselse instrumenten in verband met de huisvesting van middelgrote inkomens".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Carla Dejonghe, de heer Alain Daems, mevrouw Françoise Dupuis**, staatssecretaris, **de heer Denis Grimberghs.** 10

- van de heer Joël Riguelle 20

tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "de mogelijkheid om een percentage van de begroting voor het Huisvestingsplan te wijden aan het bouwen van woningen voor gehandicapten".

<p><i>Discussion – Orateurs : M. Vincent De Wolf, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, M. Joël Riguelle.</i></p>	<p>22</p>	<p><i>Bespreking – Sprekers: de heer Vincent De Wolf, mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, de heer Joël Riguelle.</i></p>	<p>22</p>
<p>- de M. Vincent De Wolf</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 "le refus de financement du droit de superficie par le Fonds du logement".</p>	<p>28</p>	<p>- van de heer Vincent De Wolf</p> <p>tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,</p> <p>betreffende "de weigering van het Huisvestingsfonds om het recht van opstal te financieren".</p>	<p>28</p>
<p>QUESTION ORALE</p>	<p>41</p>	<p>MONDELINGE VRAAG</p>	<p>41</p>
<p>- de Mme Marie-Paule Quix</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'implantation de logements sociaux à Neder-Over-Heembeek".</p>	<p>41</p>	<p>- van mevrouw Marie-Paule Quix</p> <p>aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,</p> <p>betreffende "de inplanting van sociale woningen in Neder-Over-Heembeek".</p>	<p>41</p>

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. DENIS GRIMBERGHS

À M. CHARLES PICQUÉ, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DES MONUMENTS ET SITES, DE LA RÉNOVATION URBAINE, DU LOGEMENT, DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT,

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

concernant "l'harmonisation des conditions et des politiques entreprises par les différents outils bruxellois en matière de logement moyen".

M. le président.- La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis répondra à l'interpellation.

La parole est à M. Grimberghs.

M. Denis Grimberghs.- Si je souhaite interroger le gouvernement sur la politique relative à l'accès à la propriété d'un logement pour les revenus moyens et, plus particulièrement, sur les modalités des instruments qui existent dans notre Région, c'est parce que la situation du marché immobilier a

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER DENIS GRIMBERGHS

TOT DE HEER CHARLES PICQUÉ, MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET PLAATSELIJKE BESTUREN, RUIMTELIJKE ORDENING, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, STADSVERNIEUWING, HUISVESTING, OPENBARE NETHEID EN ONTWIKKELINGSSAMENWERKING,

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

betreffende "de harmonisering van de voorwaarden en het beleid van de verschillende Brusselse instrumenten in verband met de huisvesting van middelgrote inkomens".

De voorzitter.- Staatssecretaris Françoise Dupuis zal op de interpellatie antwoorden.

De heer Grimberghs heeft het woord.

De heer Denis Grimberghs (*in het Frans*).- *Mijn vraag betreft het beleid inzake woningen voor middeninkomens. De huisvestingsmarkt is de afgelopen jaren immers sterk geëvolueerd. Het beleid moet zich daaraan aanpassen.*

largement évolué ces dernières années. Ne devons-nous pas ajuster notre politique à cette nouvelle donne ?

Je n'ignore pas que, sous la précédente législature, un important travail a été réalisé par la commission du Logement en vue de tenter de définir de manière claire et précise la notion de logement moyen. Cependant, il n'existe actuellement pas de définition univoque ; les textes relatifs à la SDRB, au Fonds du logement, aux pouvoirs locaux ou encore aux contrats de quartiers font référence à des notions partiellement divergentes.

Il me semble nécessaire et légitime de procéder à une évaluation des politiques entreprises par la Région en la matière, notamment eu égard à l'évolution du marché immobilier. Je me rappelle un temps où les initiatives prises par la SDRB en vue de produire du logement moyen et de le commercialiser ne rencontraient guère de succès auprès des acquéreurs privés, au point qu'il fallut chercher des acquéreurs institutionnels pour certaines opérations immobilières.

Aujourd'hui, la situation a bien changé. Principalement, parce que le différentiel entre le prix demandé par la SDRB et le prix du marché - tant en ce qui concerne les logements neufs que ceux du marché secondaire - a terriblement évolué. Ainsi, actuellement, on peut considérer que le prix des ventes réalisées par la SDRB est souvent de 50% inférieur à celui du marché.

Il nous appartient donc de nous poser un certain nombre de questions pour ajuster nos politiques en fonction de ces circonstances. Dès lors qu'il y a un transfert d'une plus-value publique vers un acteur privé (le futur acquéreur), le bénéficiaire doit être choisi sur une base équitable donnant à toutes les personnes qui se trouvent dans les mêmes conditions les mêmes chances de pouvoir y accéder. Cette stricte équité implique une transparence totale dans le traitement des candidatures.

Par ailleurs, il convient également de s'interroger sur l'opportunité éventuelle d'imposer des critères d'attribution plus restrictifs. En effet, vu le succès croissant du mécanisme, on assiste à une inadéquation de l'offre par rapport à la demande. Il me paraît dès lors légitime de renforcer les

De commissie Huisvesting heeft de afgelopen legislatuur reeds belangrijk werk geleverd om het begrip 'woningen voor middeninkomens' te definiëren. Dat is blijkbaar niet gelukt. Verschillende instanties interpreteren het op uiteenlopende manieren.

Gelet op de evolutie van de vastgoedmarkt is een evaluatie van het gewestelijke beleid uitermate nodig. De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) kon in het verleden maar op weinig enthousiasme van privékopers rekenen, in die mate dat de overheid moest worden ingeschakeld.

Dat is nu wel even anders, vooral omdat de vraagprijs van de GOMB tegenwoordig 50% lager ligt dan de reële marktprijs.

Als de overheid een privé koper een dergelijk financieel voordeel kan bieden, moeten de begunstigen op een objectieve manier worden geselecteerd. De selectie moet in alle transparantie gebeuren.

Misschien moet de regering de voorwaarden strenger maken. Gelet op het groeiende succes van GOMB-woningen, is de vraag veel groter dan het aanbod. De laagste inkomens moeten dan ook in eerste instantie daarvoor in aanmerking komen.

De potentiële meerwaarde is aanzienlijk en zal nog toenemen als men achteraf kan verkopen tegen een vrije prijs. Daarom is het legitiem om de mogelijkheden voor doorverkoop te beperken, bijvoorbeeld door een langere termijn waarbinnen verkoop niet toegelaten is, door voorwaarden in de basisakte of door het recht van voorkoop van de GOMB.

Er zijn andere formules mogelijk dan de verkoop van het goed om ervoor te zorgen dat grond onder controle blijft van diegenen die de woningen gebouwd hebben.

Het cumuleren van de diverse voordelen die het gewest aanbiedt, is een ander probleem. Kan iemand die een middelgrote sociale woning van de GOMB koopt, daarnaast ook een lening met een voorkeurtarief krijgen van het Woningfonds?

De recente financiële moeilijkheden van dat fonds

conditions d'attribution, afin que les personnes économiquement les plus faibles bénéficient en priorité de ce transfert de moyens publics.

Si la plus-value potentielle est à ce point considérable, et si elle est d'autant plus importante qu'elle est susceptible d'augmenter encore en cas de revente ultérieure à prix libre, il est légitime de réglementer d'une manière plus limitative les possibilités de revente. On songe ici à l'augmentation de la durée pendant laquelle le bien ne peut être vendu, ainsi qu'aux conditions fixées dans l'acte de base ou encore à la faculté, pour la SDRB, de reprendre possession du bien en cas de revente, par le recours à son droit de préemption.

On pourrait aussi imaginer d'autres formules que la vente du bien. Les conditions de marché ayant tellement évolué, d'autres instruments pourraient être envisagés, qui assureraient un contrôle du foncier par ceux qui ont pris l'initiative de créer les logements.

La question du cumul des différents avantages offerts par la Région doit également être posée. En effet, s'il est légitime que l'acquéreur d'un logement moyen de la SDRB puisse bénéficier des avantages offerts indistinctement à tous les Bruxellois en matière de droits d'enregistrement, on peut se demander s'il est acceptable qu'il puisse bénéficier - outre le fait de pouvoir acquérir un logement subsidié par les autorités publiques - d'un second subside via l'octroi d'un prêt accordé à un tarif préférentiel par le Fonds du logement.

Les récentes difficultés financières du Fonds du logement ont mis en lumière la multiplication des demandes d'intervention qui lui sont adressées par les ménages bruxellois, en raison non seulement d'une augmentation de la masse globale des transactions immobilières et de leur montant, mais également en corrélation avec une hausse des taux d'intérêts.

Etant donné les moyens limités dont dispose la Région, une double subsidiation doit-elle continuer à profiter à la même personne, dans le cadre de la situation précitée ? Un mécanisme correcteur devrait être mis en place.

La question se pose également du type d'opérations réalisées par la SDRB et de leur

brachten aan het licht dat er steeds meer Brusselse gezinnen een beroep op doen, niet enkel omdat er meer vastgoedtransacties zijn, maar ook doordat de rentevoeten stijgen.

Het gewest heeft slechts beperkte middelen. Is een dubbele subsidiëring van een persoon dan wel gerechtvaardigd? Een corrigerend mechanisme is nodig.

Welke operaties zal de GOMB ondernemen en waar? Wellicht zijn er nu meer risico's mogelijk dan enkele jaren geleden. Als administrateur van de GOMB moest ik soms afwegen of een bepaald project wel nodig was, omdat de ligging zo goed was dat de privésector er wellicht ook wel zou willen bouwen.

Vandaag wordt het beleid van de GOMB vooral geëvalueerd op het aantal beschikbaar gestelde woningen voor middeninkomens, terwijl oorspronkelijk haar de renovatie van woningen werd toevertrouwd.

Welke zijn de meest geschikte maatregelen om de middeninkomens in staat te stellen een woning te kopen? Ook al meent de cdH dat steun bij de aankoop van een woning moet blijven bestaan, toch acht de partij het wjiselijk duidelijke prioriteiten te stellen op het vlak van de doelgroep en de maatregelen.

Nog niet zo lang geleden bestond er in het gewest een verzekering tegen inkomensverlies, die gezinnen enige zekerheid bood bij de aankoop van een woning. In de beleidsverklaring is de herinvoering van deze verzekering trouwens opgenomen. Als ik me niet vergis, heeft men de middelen die daarvoor in de begroting waren ingeschreven, geschrapt bij de begrotingsaanpassing. Ik heb nog niet kunnen nakijken of ze in de begroting 2008 zijn opgenomen.

De beleidsverklaring verwijst ook naar fiscale maatregelen. Een koper geniet verminderde registratierechten, indien het gaat om de verwerving van zijn enig onroerend goed. Gezien de ontwikkeling van de vastgoedmarkt dient deze maatregel te worden geëvalueerd en aangepast.

De gemeenten Evere, Berchem en Sint-Lambrechts-Woluwe kennen een vrijstelling van de

localisation. S'il y a aujourd'hui un différentiel aussi important, on pourrait prendre plus de risques qu'il y a quelques années. Lorsque j'étais administrateur de la SDRB, j'ai parfois dû contester et m'interroger sur l'opportunité de réaliser certaines opérations, qui paraissaient tellement bien situées qu'il était difficile d'imaginer qu'il n'y aurait pas de prise en charge par le secteur privé de la nécessité de reconstruire.

Cela concerne moins l'acquéreur final, mais cela peut aussi justifier les subsides des pouvoirs publics. Historiquement parlant, cela a d'ailleurs justifié le fait que cette fonction de logement moyen soit confiée à la SDRB. Elle l'était en effet au nom de la rénovation urbaine, pas au nom de la production du logement. Les choses ont évolué, puisqu'actuellement, on évalue surtout la politique menée par la SDRB en termes d'accès au logement moyen et moins en termes de rénovation urbaine.

De manière plus large, la question qui sous-tend le débat que je souhaite amener, est relative aux mesures les plus appropriées qu'il nous appartient d'adopter afin de permettre à une population à revenu moyen d'avoir accès à la propriété de son logement. Si, comme nous le pensons au groupe cdH, il convient de poursuivre cette politique d'aide à l'acquisition - mais dans un contexte qui n'est plus le même qu'il y a quelques années -, il est néanmoins nécessaire de s'interroger tant sur les priorités qu'on entend faire prévaloir (qui souhaitons nous aider et pourquoi?), que sur les moyens qui peuvent être mis en oeuvre (comment peut-on favoriser l'accès à la propriété?).

Parmi ces moyens, un mécanisme mériterait d'être remis à l'ordre du jour. Il s'agit de l'assurance 'perte de revenus'. Ce mécanisme existait en Région bruxelloise et a été supprimé il y a quelques années. Dans notre accord de gouvernement, nous avons prévu qu'il soit réinstauré. Il existe toujours en Région Wallonne. Il offre une certaine sécurité aux ménages en les incitant à assumer le risque de devenir propriétaire. Je souhaiterais vous demander pourquoi on n'a pas encore pris le chemin d'une réinstauration de ce mécanisme en Région bruxelloise. Sauf erreur, les crédits budgétaires pour ce faire ont disparu à l'ajustement budgétaire, et je n'ai pas encore eu l'occasion de vérifier s'ils sont réinscrits dans le budget 2008.

gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing toe. Zal het gewest overeenkomstig het regeerakkoord ook een vrijstelling van de gewestelijke opcentiemen invoeren voor jonge gezinnen die een woning kopen?

Hoe zit het met andere fiscale instrumenten, zoals de herziening van het kadastraal inkomen en de vaststelling van de onroerende voorheffing na renovatiewerken?

Zal de regering al die mogelijkheden onderzoeken en haar beleid aanpassen aan de evolutie die de vastgoedmarkt de voorbije jaren heeft gekend?

J'en viens au volet fiscal de mon intervention. Dans la panoplie des moyens à mettre en oeuvre, on parle du fonds du logement, de la SRDB, éventuellement de l'assurance "perte de revenus",... Des mesures fiscales peuvent aussi être prises. Certaines l'ont déjà été précédemment et y avoir recours est également prévu dans le cadre de l'accord de gouvernement. Actuellement, l'acquéreur d'une habitation peut bénéficier d'une déduction forfaitaire en matière de droits d'enregistrement pour autant que ce logement constitue le seul et unique bien immobilier dont il est propriétaire. En commission des Finances, à l'initiative de mon collègue, M. Doulkeridis, on reparle régulièrement de cette question. Quand nous avons adopté cette modification, nous l'avons fait dans le cadre d'une politique incitative d'aide à l'acquisition. Je pense que nous devons procéder à une évaluation de ce dispositif, et peut-être à son recalibrage, compte tenu de l'évolution du marché.

La dépense fiscale exécutée dans le cadre légal régional est-elle suffisamment légitime pour être maintenue ? Il convient de procéder à une évaluation. Avec l'évolution du contexte, il me paraît normal de mettre en oeuvre de nouveaux instruments et d'assurer la bonne fin de ces mécanismes.

Si l'ambition consiste à amener des gens disposant de revenus moyens -une notion qu'il reste encore à définir- à acquérir un logement en Région bruxelloise, le mécanisme qui prévaut actuellement est-il toujours justifié, compte tenu de l'évolution des prix ?

L'accord de gouvernement prévoit que soit également mise à l'examen, à l'instar de ce qui se fait déjà dans les communes de Evere, Berchem ou Woluwe-Saint-Lambert, la possibilité pour les jeunes ménages qui deviennent propriétaires de leur logement, d'obtenir une réduction du précompte immobilier dont ils ont à s'acquitter.

Par ailleurs, d'autres mesures fiscales incitatives, relatives à la révision du revenu cadastral et à la détermination du précompte immobilier à la suite de travaux entrepris dans des opérations que l'on pourrait qualifier d'acquisition-rénovation, devraient être également examinées et mises en oeuvre d'une manière plus optimale par la Région, dans le cadre de la mise en place de son

administration fiscale.

Je souhaiterais donc interroger le gouvernement sur les initiatives qu'il compte prendre en vue d'étudier ces différents mécanismes, en particulier au regard des modifications intervenues sur le marché immobilier ces dernières années. Il me semble en effet légitime et opportun d'envisager un réajustement des politiques entreprises au vu de des évolutions constatées.

Je ne préconise pas une solution en particulier. Néanmoins, il convient de réévaluer les politiques en fonction de l'évolution du marché afin de prendre les meilleures décisions.

Discussion

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

Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).- *Il est fondamental que la Région développe une politique du logement énergétique pour les revenus moyens. Pour le VLD, la SDRB constitue un instrument fondamental en ce sens. Les revenus moyens participent par leur contribution fiscale et leur comportement de consommation au financement de la politique sociale.*

La demande en logements sociaux est particulièrement élevée à Bruxelles, mais la SDRB ne peut pas être considérée comme le prolongement de cette politique du logement social. Son objectif consiste en effet à attirer les classes moyennes pour contribuer à l'assiette fiscale de la Région.

Il est regrettable que les listes d'attente soient si longues à la SDRB. J'ai insisté à plusieurs reprises pour que cette dernière soit plus créative, en proposant par exemple des lofts casco, et en cherchant de nouveaux projets.

Des avancées ont déjà été enregistrées, mais l'action de la SDRB devrait davantage s'inscrire dans les tendances actuelles du logement. Ainsi, il existe une forte demande pour des appartements pour célibataires à Bruxelles. La SDRB pourrait

Bespreking

De voorzitter. - Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe. - Iedereen is het erover eens dat Brussel nood heeft aan een degelijk middenklassebeleid. De invulling die aan de doelstellingen van de GOMB wordt gegeven, is daarentegen een andere zaak. Voor Open VLD blijft de GOMB een belangrijk middel om een huisvestingsbeleid te voeren voor die middeninkomens waaraan Brussel zo'n nood heeft. Dankzij hun fiscale return en hun consumptiegedrag brengen zij immers geld in het laatje, geld dat nodig is om het sociaal beleid te financieren. De nood aan sociale huisvesting is bijzonder groot, maar de GOMB mag niet als het verlengstuk van dat sociale huisvestingsbeleid worden gezien. De GOMB heeft als doel om een middenklassepubliek aan te trekken dat bijdraagt aan het fiscaal draagvlak van het gewest. De GOMB is dus geen veredelde sociale huisvestingsactor, maar heeft duidelijk een ander doelpubliek.

Wij betreuren de lange wachtlijsten voor de GOMB. Ik heb er al meermaals op aangedrongen dat de GOMB creatiever met zijn overheidsopdracht zou omspringen, bijvoorbeeld door casco-lofts te ontwikkelen, maar ook door gericht op zoek te gaan naar mogelijkheden voor nieuwe projecten. Er zijn al stappen gezet, maar de GOMB zou nog proactiever moeten inspelen op

certainement jouer un rôle en ce sens.

Il importe par ailleurs de renforcer les conditions d'admission pour l'achat d'un logement SDRB. Avec la hausse des prix de l'immobilier, la SDRB est pour beaucoup l'unique recours permettant d'acquérir un bien. Néanmoins, les revenus de la plupart de ces candidats acquéreurs sont trop élevés pour entrer dans les conditions d'accès au logement social, et insuffisants pour acquérir un logement sur le marché privé. Il convient de développer des moyens pour renforcer l'attractivité de Bruxelles auprès des revenus moyens, ceci pour éviter de creuser le fossé entre riches et pauvres.

La Région doit s'investir davantage dans une politique en faveur des classes moyennes. Une politique qui va bien au-delà du logement, même si celui-ci en constitue le pilier principal. Il y aurait actuellement 5.000 personnes inscrites à la SDRB. Disposez-vous de chiffres plus récents ?

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

M. Alain Daems.- Comme l'a souligné M. Grimberghs, l'évolution actuelle du marché du logement nécessitera une évaluation et une réflexion sur les moyens d'action pour lesquels les pouvoirs publics interviennent financièrement, à un titre ou à un autre, particulièrement en matière de logements conventionnés et de logements moyens.

En ce qui concerne la SDRB, au moins deux biais ne sont pour l'instant pas rencontrés. Pour rappel d'une audition de Mme Franck il y a quelques années en commission, un tiers des ménages qui achètent un logement à travers la SDRB déclarent des revenus inférieurs à 15.000 euros par an. Vu les remboursements mensuels d'un emprunt hypothécaire, il y a un problème.

nouveaux woningtendenzen. Zo is er momenteel in Brussel een hele grote nood aan appartementen voor alleenstaanden. De GOMB zou daar zeker een rol in kunnen spelen.

Het lijkt mij ook geen goede zaak om de toelatingsvoorwaarden voor de aanschaf van een GOMB-woning te verstrengen. Momenteel is de GOMB door de stijgende woningprijzen voor veel mensen de enige mogelijkheid om in Brussel, waar ze willen wonen en vaak ook werken, een woning te vinden. Velen onder hen verdienen immers te veel om in aanmerking te komen voor een sociale woning, maar te weinig om op de privémarkt een woning of appartement te vinden. Die mensen zijn dus gebaat bij een GOMB-woning.

Wij moeten op zoek gaan naar manieren om Brussel aantrekkelijk te maken voor mensen met een middeninkomen. Het hen nog moeilijker maken om een woning te verwerven, lijkt mij niet de juiste manier van werken. Op termijn zal de Brusselse tweedeling tussen armen en rijken daardoor immers alleen maar toenemen. Het gewest moet investeren in de omkadering van het middenklassebeleid. Dat beleid gaat uiteraard veel verder dan alleen huisvesting, ook al is huisvesting er ongetwijfeld de voornaamste pijler van.

Er zouden 5.000 mensen op de wachtlijsten van de GOMB staan. Kunt u mij de jongste cijfers geven?

De voorzitter.- De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems (in het Frans).- *Zoals de heer Grimberghs reeds zei, is er in het licht van de evolutie van de huisvestingsmarkt nood aan een evaluatie van het huisvestingsbeleid, met name voor gesubsidieerde woningen voor midden-inkomens.*

Er stellen zich twee problemen met de werking van de GOMB.

Ten eerste geeft een derde van de gezinnen die een GOMB-woning koopt een inkomen van minder dan 15.000 euro per jaar aan. Gelet op het bedrag van de maandelijkse afbetalingen, lijkt me dat niet realistisch. Ofwel halen die gezinnen een deel van hun inkomen uit zwartwerk, ofwel spreken ze hun spaargeld aan. Hoe dan ook moet de regering de beste manier vinden om het doelpubliek van de

Soit il s'agit d'une part de revenus au noir, soit il s'agit d'une épargne familiale. Mais dans un cas comme dans l'autre, la question se pose de trouver les moyens les plus adéquats possibles pour rencontrer le public-cible, incontestablement en croissance en raison des prix de l'immobilier.

Ce biais rejoint la question de l'avertissement extrait de rôle. On utilise les déclarations de revenus portant sur les revenus perçus il y a un an et demi, voire deux. Or, dans nombre de situations, les personnes parviennent à acheter un logement parce que leur situation a changé. Ils bénéficient donc de l'avantage sur la base de leur déclaration de revenus qui indique une situation passée, alors que leur situation présente ne leur permet plus en réalité d'entrer dans les conditions SDRB.

Ce problème doit être rencontré, particulièrement dans une période où les délais d'attente sont très longs. Certes, on peut regretter ces délais, mais ils sont davantage dus à l'évolution du marché et à la hauteur des prix qu'à la capacité de la SDRB, fût-elle discutable. La demande est telle qu'on peut difficilement imputer le problème à la SDRB.

Par ailleurs, pour le groupe ECOLO, en l'absence de régulation des loyers en Région bruxelloise, les achats spéculatifs venant de l'étranger se poursuivront. Des Hollandais, des Français investissent dans l'immobilier à Bruxelles, sachant qu'ils peuvent en tirer un profit sans limite pour autant qu'ils acquièrent des logements de standing. Sans la perspective d'un frein à la hausse illimitée, le problème de la hausse des prix d'achat persistera. Il n'y a donc pas de solution structurelle sans régulation des loyers, mais les pouvoirs publics peuvent néanmoins continuer à apporter une aide.

Un des instruments que Denis Grimberghs n'a pas cité est constitué par les sociétés de crédit social. Ces six petites sociétés, caractérisées par des participations communales et des statuts hybrides, mériteraient d'être redynamisées, d'avoir des objectifs plus clairs.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Les éléments de réponse que j'ai reçus du ministre-président risquent de me limiter dans mes réponses

GOMB te helpen.

De GOMB eist dat kandidaat-kopers hun belastingaangifte van twee jaar geleden voorleggen. In veel gevallen is het gezinsinkomen inmiddels gestegen en beantwoorden ze in feite niet meer aan de voorwaarden.

Gelet op de lange wachtlijsten moet u dat probleem aanpakken. Zulke wachttijden zijn jammer, maar ze hebben meer te maken met de evolutie van de markt en de prijzen dan met de GOMB.

Aangezien de huurprijzen niet worden omkaderd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, blijven buitenlandse investeerders in Brussels vastgoed investeren om te speculeren. Als ze zich toeleggen op woningen voor hoge inkomens, boeken ze monsterwinsten. Zonder omkadering zullen de prijzen blijven stijgen.

De heer Grimberghs heeft niet naar de sociale kredietinstellingen verwezen. Ze zouden nochtans meer aandacht moeten krijgen.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Er is inderdaad nood aan een eenduidige definitie van het begrip "woningen*

aux questions qui sont venues s'ajouter.

Il serait effectivement opportun d'arriver à une définition unique du logement moyen, ce que nous faisons dans la mesure du possible, en nous basant toujours sur la référence utilisée par la SDRB depuis 1989, qu'il faudra faire évoluer.

Ces deux dernières années, les projets du plan pluriannuel ont été subventionnés à hauteur de 30% du prix de revient. Le prix de vente pratiqué par la SDRB se situe aux alentours de 1.200 euros le m². Le gouvernement a concentré les actions de la SDRB dans l'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR), et plus particulièrement dans les contrats de quartier, et cette politique semble adéquate puisque, dans les quartiers concernés, le différentiel entre le prix du marché et le prix pratiqué par la SDRB se rapproche plus des 30% que des 50% que l'on peut évoquer de manière générale.

Pour répondre à Mme Dejonghe, les inscriptions des acquéreurs potentiels de la SDRB se font par ordre chronologique et atteignent le chiffre de plus de 6.000. Cette chronologie est strictement respectée. Les critères de revenus, de non-propriété au-dessus de 745 euros de revenu cadastral et de domiciliation pendant dix ans, ont été renforcés par la priorité accordée aux acquéreurs occupants et par une adéquation entre la composition du ménage et le type d'appartement.

En ce qui concerne la revente, la loi sur la protection de la vie privée ne nous permet pas de tenir des statistiques des reventes au-delà de la période de résidence obligatoire de dix ans, mais le nombre de reventes dans cette période ne serait que de 5,4%.

Le mécanisme antispéculatif a été renforcé, d'une part par le droit de préemption que peut exercer la SDRB, et d'autre part par la prise en compte, pour le calcul du prix plafond de revente de l'appartement, non plus du taux légal de 7%, mais du taux de dépôt de la Banque centrale européenne, qui est de 3%. Ces mesures ont été prises pour lutter contre la spéculation.

S'agissant de la double subsidiation par la SDRB et le Fonds du logement, les statistiques annuelles

voor middeninkomens". Nu baseren we ons nog steeds op de definitie van de GOMB uit 1989, die inmiddels wel aan een precisering toe is.

Tijdens de laatste twee jaar heeft de GOMB 30% van de reële prijs van de woningen gesubsidieerd en een prijs van ongeveer 1.200 euro per m² gehanteerd. De GOMB bouwt vooral woningen in Ruimten voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR), en meer in het bijzonder in buurten met een wijkcontract. Dat is een goede zaak, want de prijs van de GOMB-woningen is er ongeveer 30% lager dan de marktprijs, en niet 50% zoals werd gezegd.

Mevrouw Dejonghe, kandidaat-kopers worden in chronologische volgorde ingeschreven bij de GOMB. Ze zijn met 6.000. De GOMB hanteert een inkomensgrens, de regel dat kopers geen eigendom mogen hebben met een kadastraal inkomen van meer dan 745 euro en dat ze zich er gedurende tien jaar moeten domiciliëren. De voorkeur gaat naar kopers die de woning zelf betrekken en wiens gezinssamenstelling in overeenstemming is met het appartement in kwestie.

Krachtens de wetgeving inzake privacy kan ik geen cijfers verstrekken over personen die hun woning na afloop van de periode van tien jaar verkopen, maar tijdens die periode verkoopt slechts 5,4% van de eigenaars de woning.

Er worden meer maatregelen genomen om speculatie tegen te gaan. De GOMB kan een recht van voorkoop uitoefenen en een eigenaar die zijn woning wil verkopen, moet rekening houden met een strikte maximumprijs.

Uit de statistieken van 2005 van het Woningfonds blijkt dat slechts 17 van de 202 kopers van een GOMB-woning dat jaar steun kregen van het Woningfonds. U pleit ervoor om die mogelijkheid af te schaffen, maar het is een zeer sociale maatregel die ook de laagste inkomens de mogelijkheid biedt om een woning te kopen.

Dankzij de dubbele subsidie kan een aantal personen tegen gunstigere voorwaarden deelnemen aan het systeem. Een rentevoet van 2,2% is inderdaad lager dan die op de gewone markt.

du Fonds pour 2005 montrent que seuls dix-sept acquéreurs sur les 202 logements vendus cette année-là par la SDRB ont bénéficié de l'aide du Fonds du logement, soit 8,4%. Je prends acte du fait que vous envisageriez la suppression de ce double mécanisme, tout en signalant la nature très sociale de cette double subsidiation, qui constitue une garantie d'accès à la propriété pour les revenus les plus faibles.

La SDRB est la seule société publique de logement acquisitif. La double intervention permet à un certain nombre de personnes d'entrer dans ce système à des conditions plus favorables. Le taux d'intérêt de 2,2% est effectivement plus intéressant que celui appliqué au niveau du marché.

La SDRB assure une double mission, qui consiste d'une part à rénover les quartiers défavorisés et d'autre part, à ramener les ménages à revenus moyens susceptibles de devenir propriétaires. Les quartiers défavorisés en question souffrent d'un déficit avéré d'investissements résidentiels et se caractérisent par une dégradation importante du patrimoine bâti. Le gouvernement actuel a choisi de concentrer la mission de la SDRB dans l'EDRLR et les contrats de quartier. Un double ciblage est également opéré de la sorte.

Concernant le rapatriement des ménages à revenus moyens, un groupe de travail composé de membres du conseil d'administration, de fonctionnaires et de représentants du ministre-président s'est réuni à plusieurs reprises au sein de la SDRB afin de réexaminer l'actuel arrêté de subsides de la SDRB (en ce compris les critères d'accès au logement moyen) et de proposer diverses modifications visant à répondre à la problématique actuelle. Vos questions relatives au délai et au renforcement de la protection relèvent d'ailleurs de ce point. Les modifications en question doivent néanmoins encore être soumises à l'approbation du gouvernement.

Concernant la problématique du logement moyen, le débat reste ouvert, faute de définition précise concernant le public que nous ciblons, en termes de revenus, de motivation, d'emploi et de composition familiale. Ce gouvernement privilégie l'option sociale et n'a, à aucun moment, écarté la question du logement moyen.

Enerzijds renoveert de GOMB achtergestelde wijken, anderzijds trekt ze er gezinnen met middelgrote inkomens aan die eigenaar kunnen worden. Het gaat om wijken waar te weinig wordt geïnvesteerd in woningen en de kwaliteit van de gebouwen wordt aangetast. De regering wil dat de GOMB zich concentreert op de RVOHR's en de wijkcontracten.

Wat het aantrekken van gezinnen met middelgrote inkomens betreft, heeft een werkgroep met leden van de raad van bestuur, ambtenaren en vertegenwoordigers van de minister-president, het subsidiebesluit van de GOMB onderzocht en diverse voorstellen gedaan om het aan te passen aan de huidige situatie. De regering moet deze wijzigingen nog goedkeuren.

De regering verkiest de sociale optie, maar bekommert zich ook om de middelgrote woningen. Het debat hierover blijft open, bij gebrek aan een duidelijke definitie van het doelpubliek qua inkomen, werk of gezinssamenstelling.

Ook buiten de GOMB hebben we een reeks maatregelen genomen om de toegang tot middelgrote woningen te vergemakkelijken: het Huisvestingsplan omvat 1.500 huurwoningen, het Woningfonds kent hogere leningen toe en laat ook woningen bouwen.

In de Transvaalwijk werden bijvoorbeeld zeventien huur- en koopwoningen gebouwd, die de sociale diversiteit moeten bevorderen. Die vrijheid heeft het Woningfonds.

De inkomenscriteria die het fonds hanteert, omvatten de middelgrote inkomens. Ongeveer 80 tot 85% van de cliënten van het fonds voldoen aan de voorwaarden voor een sociale woning.

Ik stel alles in het werk om de projectontwikkelaars warm te maken voor geconventioneerde middenklassewoningen. De privésector mikt momenteel vooral op duurdere woningen, maar die markt zal op een bepaald ogenblik verzadigd zijn.

Sommige projectontwikkelaars stellen overigens al projecten van niet-geconventioneerde middenklassewoningen voor. De gevraagde prijs per vierkante meter is wel hoger dan die van de

Indépendamment de la SDRB, une série de mesures visant à promouvoir l'accès à la propriété et à la location de cette catégorie de logement ont été prises : le Plan logement prévoit 1.500 logements pour la location ; les prêts consentis par le Fonds du logement ont été augmentés, des logements ont été construits à l'initiative du Fonds du logement.

C'est ainsi que dix-sept logements ont été construits dans le quartier Transvaal, destinés équitablement à la vente et à la location, afin de promouvoir la mixité du quartier. C'est là tout l'intérêt de la liberté qui est offerte par le travail du Fonds du logement.

Les critères de revenus du Fonds du logement englobent les revenus moyens. Il s'agit bien souvent de situations d'urgence. En effet, de 80 à 85% des personnes émergeant aux avantages du Fonds s'inscrivent également dans les conditions d'accessibilité au logement social.

J'ai pris sur moi de tenter d'imposer l'une ou l'autre formule de logement moyen conventionné aux promoteurs privés. Vous aurez remarqué qu'il y a un important regain de constructions privées. Je l'ai dit à de nombreuses reprises. Si, actuellement, le public fait des logements sociaux et moyens-bas, et que le privé fait du haut de gamme, il n'y aura pas éternellement des acquéreurs pour du haut de gamme.

Déjà maintenant, certains promoteurs ont fait des propositions de construction de logements moyens non conventionnés. Comme je le fais depuis un an et demi en concertation avec eux, on peut à juste titre s'interroger sur le prix du mètre carré du logement moyen dans le privé. Ce prix n'est pas forcément celui de la SDRB, mais il n'est pas non plus celui de Londres, Vienne, Berlin, ou Paris, ni celui du haut de gamme de la place du Sablon. La discussion est ouverte.

Nous essayons de discuter et de trouver des formules pour que des logements moyens conventionnés soient construits. Actuellement, le cas d'école le plus intéressant est celui de la vente du terrain fédéral Van Maerlant au centre du périmètre européen de Bruxelles où, à la suite de deux ans et demi de négociations, nous avons obtenu que le cahier des charges de la vente

GOMB, maar nog altijd lager dan de prijzen die in Londen, Wenen, Berlijn of Parijs worden gehanteerd.

Als wij willen dat de privésector geconventioneerde woningen bouwt, moeten wij de privésector interessante formules aanbieden. Een geslaagd voorbeeld is de verkoop van het federaal terrein Van Maerlant in het centrum van de Europese wijk. Na twee en een half jaar onderhandelen hebben wij in het verkoopbestek de bepaling kunnen opnemen dat 50% van de nieuwbouwwoningen (of 10.000 m²) tegen de voorwaarden van de GOMB moet worden verkocht. De projectontwikkelaars hadden veel belangstelling, omdat de andere 10.000 m² bijzonder rendabel zullen zijn.

Een soortgelijk project zal doorgang vinden op het Engelandplateau in Ukkel. Wij hebben ervoor gezorgd dat een deel van de veertig woningen tegen de voorwaarden van de GOMB wordt gebouwd.

De verzekering tegen inkomensverlies is geen prioritair dossier. Die verzekering bestond in de beginperiode van het gewest en was gekoppeld aan de aankooppremie. Zij werd echter in 1998 afgeschaft, omdat de toenmalige regering de voorkeur gaf aan collectieve oplossingen in plaats van aan dure maatregelen voor beperkte doelgroepen.

Onder druk van de Vlaamse Gemeenschap is die verzekering tijdens de vorige legislatuur opnieuw ter sprake gebracht, maar blijkbaar zonder resultaat. Het probleem van het inkomensverlies is nauw verbonden met het opleidingsniveau. Wij hebben dit probleem eerder onrechtstreeks aangepakt. Naar aanleiding van uw interpellatie zal ik mij evenwel opnieuw over deze maatregel buigen.

Het regeerakkoord voorziet in een fiscale maatregel ter vermindering van de onroerende voorheffing voor eigenaars van een eerste woning. Die maatregel is in verscheidene gemeenten al in voege. Door de inning van de onroerende voorheffing te regionaliseren, zou het gewest zowel over de belastbare grondslag als over de aanslagvoet controle krijgen. De bevoegde minister zal u binnenkort een studie van minister

impose que 50% des logements à construire, soit 10.000 m² de logement, soient vendus aux conditions de la SDRB.

Nous prenons toujours les conditions de la SDRB comme référence. Inutile de dire que cela signifie que les autres 10.000 m² seront particulièrement rentables. Les promoteurs se sont précipités, malgré l'obligation indiquée par certificat d'urbanisme - et donc dans les conditions de vente - de construire des logements moyens conventionnés sur la moitié des 20.000 m² de logements. C'est une formule intéressante.

J'ai un dossier du même genre concernant le plateau Engeland à Uccle, pour une quarantaine de logements - s'ils sont effectivement construits -, où nous avons aussi obtenu qu'une partie d'entre eux soient construits aux conditions de la SDRB avec des conventions avec la commune.

Je me suis penchée sur la question de l'assurance "perte de revenus". Ce n'était pas une priorité. C'est d'ailleurs la première fois qu'on en parle ici. Cette assurance a existé aux débuts de la Région. Elle était couplée avec la prime à l'acquisition. Elle a été supprimée en 1998 pour des raisons d'opportunité. Il semble que le gouvernement de l'époque ait préféré mettre en place des solutions collectives en matière d'accès au logement plutôt que des mesures lourdes au plan budgétaire et ciblées sur des groupes restreints.

Il est vrai que sous la pression de la Communauté flamande, la question avait de nouveau été posée au gouvernement bruxellois sous la précédente législature, mais manifestement sans suivi. J'ai ici un échange de correspondance de mes prédécesseurs. Ceci dit, le problème de la perte de revenus est largement lié au problème de la qualification; de façon indirecte, nous nous sommes plutôt attelés à ce problème-là. Mais à la suite de votre interpellation, je me pencherai évidemment à nouveau sur ce sujet.

Concernant le volet fiscal, l'accord du gouvernement prévoit à l'échelle régionale la possibilité d'accorder des réductions de précompte immobilier pour l'acquisition d'un premier logement. Des mesures de ce genre existent déjà dans diverses communes. La mesure va évidemment de pair avec la régionalisation de la

Vanhengel voorleggen. Het is een interessante, maar dure maatregel, die nog binnen de regering moet worden besproken.

Aangezien meer dan 80% van de onroerende voorheffing naar de gemeenten terugvloeit, aarzelt de regering om een verlaging van de aanslagvoet door te voeren, uit vrees voor een negatieve impact op de gemeentefinanciën.

De impact van een vermindering van de registratierechten was de laatste jaren weinig voelbaar, omdat de vastgoedmarkt erg actief was onder invloed van de lage rentevoet. Maar gezien de stijging van de rentevoet zal de impact in de toekomst wel degelijk voelbaar zijn. Ik zal uw vraag over de rendabiliteit van deze maatregel overmaken aan minister Vanhengel.

De herziening van het kadastraal inkomen is een federale materie. De minister van Financiën acht de uitvoering van een dergelijke maatregel echter te complex.

Er bestaan twee vormen van wonen in een gemeenschappelijke woning: één waar mensen met problemen sociaal worden bijgestaan, en één waar mensen samen een woning huren, omdat ze anders de huurprijs niet kunnen betalen. Vaak gaat het om mensen met een middeninkomen. Voor die doelgroep moeten we naar oplossingen zoeken.

Nooit eerder hoorde ik de stelling dat het beleid zou weifelen tussen enerzijds de bouw van grote woningen voor grote gezinnen en anderzijds de bouw van woningen voor alleenstaanden, die 40% van de Brusselse bevolking uitmaken.

De aankoop van een huis door niet-kredietwaardige gezinnen is in de hele wereld een probleem. Het debat wordt niet langer alleen in de VS, maar nu ook in Frankrijk gevoerd. Vaak wordt de openbare huisvesting als oplossing gezien. In ieder geval mogen personen met schulden niet nog meer schulden veroorzaken.

Een jaar geleden zijn de instellingen voor sociaal krediet opnieuw in het systeem opgenomen. De regering heeft een besluit bovengehaald dat het optreden ervan op de Brusselse markt beperkt. De situatie is dus al beter, maar ik ben bereid opnieuw te praten op basis van meer precieze

perception du précompte, laquelle permettrait de maîtriser à la fois l'assiette et le taux d'imposition. Une étude récemment réalisée par le ministre Vanhengel à ce sujet vous sera présentée par le ministre compétent. L'opération est intéressante, mais elle a un coût. Elle devra faire l'objet d'une discussion au sein du gouvernement.

Plus de 80% du précompte revient aux communes. Le gouvernement hésitera à diminuer le taux, ce qui entraînerait le risque de fragiliser davantage les trésoreries locales. Dans ce débat, j'interviendrai dans le sens de l'intérêt du logement.

Votre question sur l'évaluation de l'impact de la mesure de réduction des droits d'enregistrement rejoint partiellement la question posée par M. du Bus lors de notre précédente réunion. Cet impact était peu perceptible dans le contexte positif des années précédentes, le volume d'affaires ayant augmenté en raison du taux d'intérêt. Il sera plus sensible dans le contexte actuel, où le volume d'affaires a tendance à se tasser, voire à diminuer. Je transmettrai votre question relative à la rentabilité de cet investissement.

La révision du revenu cadastral est une compétence fédérale. Le ministre des Finances a, semble-t-il, jugé cette tâche trop lourde et trop complexe.

Un champ d'activité s'ouvre sur la place de Bruxelles pour les personnes se trouvant dans les solutions évolutives que vous décrivez - avec des revenus moyens, des hauts et des bas etc. -, dans le domaine du logement communautaire. Le logement communautaire comprend deux volets : d'une part, la question de l'accompagnement social des personnes en difficulté - sur lequel la Région peut intervenir - et d'autre part la question des personnes qui décident de louer ensemble un logement parce que les loyers sont trop élevés. Ce phénomène, qui émerge de manière de plus en plus marquée, concerne des personnes à revenus moyens. Nous devons envisager de quelle manière nous pourrions les aider.

C'est la première fois que j'entends l'affirmation selon laquelle nous balancerions entre l'exigence de construire à toute force de grands logements pour de grandes familles, et la nécessité de construire pour les personnes seules, qui

elementen. Vele kleintjes maken immers één groot.

représentent 40% des habitants de notre Région.

J'ajouterais que l'accès à la propriété pour les ménages non solvables est actuellement un problème mondial. Le débat est en train de faire son chemin en France, alors qu'il était limité aux États-Unis. Très souvent, la réponse donnée est qu'il faut construire du logement public. En tout état de cause, il ne peut pas être question d'empiler les mécanismes qui causeraient des bulles financières au détriment des personnes surendettées.

Concernant les sociétés de crédit social, nous avons procédé il y a environ un an à une remise dans le circuit du système. Nous avons notamment repris un arrêté qui limite notre intervention au territoire de la Région bruxelloise, ce qui n'était pas le cas auparavant. La situation est donc déjà meilleure, mais je suis prête à reprendre la discussion sur la base d'éléments plus précis. Il est certain qu'elles participent, quoique modestement, aux petits ruisseaux qui font de grandes rivières.

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

M. Denis Grimberghs. - Je tiens à repréciser que, dans mon esprit, la question de l'évaluation des politiques acquises en matière de logement moyen se pose en fonction de l'évolution du prix du marché immobilier et de l'effet induit, qui nous place dans une politique de contingentement. Comme pour le Fonds du Logement - même si nous avons augmenté les crédits nécessaires pour libérer des prêts -, quand des moyens publics sont disponibles et que la demande est plus forte que l'offre, la question inévitable est de savoir à qui il est légitime d'en faire profiter.

Je ne trouve pas inadmissible de mener des politiques pour ramener dans la ville les classes moyennes, même de niveau supérieur, mais l'argent public est trop rare. Jusqu'à présent, je ne vois pas quels critères seraient plus objectifs que celui des ressources, vu qu'il s'agit d'un transfert de ressources. Mais on peut en trouver d'autres, comme la taille des familles. Il faut en tout cas trouver un critère objectif, qui nous amène à nous réinterroger sur les dispositifs que nous voulons mettre en oeuvre.

De voorzitter. - De heer Grimberghs heeft het woord.

De heer Denis Grimberghs (in het Frans). - *De evaluatie van het aankoopbeleid inzake middelgrote woningen kan niet worden losgekoppeld van de evolutie van de vastgoedprijzen en voert ons naar een contingenteringsbeleid. Dat is ook zo voor het Woningfonds. Als er overheidsmiddelen voorhanden zijn en de vraag is groter dan het aanbod, wie mag daar dan gebruik van maken?*

Ik ben niet gekant tegen een beleid dat de al dan niet begoede middenklasse weer naar de stad brengt. De overheid beschikt echter over te weinig middelen. Misschien zijn er naast het inkomen wel andere criteria, zoals de gezinsgrootte. Er is nood aan een objectief criterium om de mechanismen die de regering wil ontplooiën in werking te stellen.

Ik begrijp dat de staatssecretaris lang strijd heeft moeten voeren om middenklassewoningen op het terrein Van Maerlant te laten bouwen, gezien de druk die er werd uitgeoefend. De waarde van die woningen zal binnen 10 jaar immers verdrievoudigd zijn. Gezien die meerwaarde lijkt het mij dan ook redelijk dat er een aantal voorwaarden

Je comprends bien le combat que Mme la secrétaire d'Etat a dû mener pour réaliser du logement moyen au Van Maerlant, et je ne vois pas comment elle aurait pu faire autrement avec toutes les pressions qui existaient. C'est un des exemples que je cite depuis des années. Il est fou de faire du logement moyen au Van Maerlant. En cas de revente, la valeur du logement y aura triplé. A qui va-t-on donner cela ? Qui va le déterminer ? Cela représentera une opération immobilière formidable dans dix ans, ce qui pose problème.

On peut réaliser des logements moyens partout dans la ville, même à 100 mètres de la Grand Place, là où les prix sont les plus élevés, mais il faut, au minimum, avoir déterminé les critères de leur attribution. Il me semblerait raisonnable, compte tenu du transfert de plus-value, que les capacités de revente soient limitées, voire qu'on limite la durée de la propriété.

C'est aussi pour cette raison que je prétends qu'il n'est pas impensable que la SDRB rachète de temps en temps des biens. Cela n'arrive pas souvent : sur dix ans, on parle d'un chiffre allant de 5 à 6%. Si, de temps en temps, la SDRB rachetait des biens immobiliers, nous disposerions d'un instrument de modération des prix. Nous avons chaque fois décidé que ce n'était pas nécessaire. Je ne suis pas sûr qu'il ne faille pas l'envisager, le cas échéant. Si le droit de préemption n'est jamais utilisé, l'instrument ne fait plus peur.

Par ailleurs, en ce qui concerne la question de la taille des logements, je pense qu'il en faut de toutes sortes, aussi bien des grands que des petits.

Du point de vue du coût - c'est aussi peut-être une des dimensions de la question que nous devons évaluer -, il est légitime qu'en termes de production de logements subventionnés, l'accent soit mis sur les logements de grande taille.

C'est en effet pour l'accès des familles à la propriété de logements de grande taille que le coût de l'acquisitif sur le marché libre est le plus dissuasif. Si, actuellement, vous voulez trouver un appartement neuf de 120 m² à Bruxelles, vous le paierez une fortune. A partir du moment où on produit des logements subventionnés, il ne serait pas absurde de veiller à ce que ces logements restent accessibles à des familles, et donc de

worden opgelegd, zoals een beperking van de doorverkoopmogelijkheden of de eigendoms-termijn.

Het lijkt mij ook nuttig dat de GOMB af en toe woningen terugkoopt om een prijsmatiging in de hand te werken. Als het voorkeepsrecht nooit wordt gebruikt, boezemt die maatregel immers geen schrik meer in.

Het is voorts belangrijk dat er zowel grote als kleine woningen worden gebouwd. Vanuit financieel oogpunt is het logisch dat bij de bouw van gesubsidieerde woningen de nadruk wordt gelegd op grotere woningen. Grote woningen zijn op de privémarkt vaak onbetaalbaar voor de Brusselse gezinnen. Een nieuwbouwwapartement van 120 m² kost een fortuin. Bij geconventioneerde woningen kunnen wij ervoor waken dat die woningen betaalbaar blijven en voldoende groot zijn.

Ik noteer ook dat er niet voldoende woningen voor alleenstaanden zijn. Door het inkomen aan de gezinssituatie te koppelen, kunnen wij misschien gepaste oplossingen vinden voor alle doelgroepen.

prévoir qu'ils aient une taille suffisante.

Je prends bonne note de ce qu'il y a, par ailleurs, un problème spécifique de logement pour les personnes isolées. En couplant les questions de revenus et de sociologie familiale, il y a peut-être moyen de trouver des solutions pour les uns et les autres dans le cadre des opérations que nous menons.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - A propos du périmètre européen, il n'y a pas eu de pressions. On dit qu'on doit faire du logement, ce que nous avons commencé à faire. J'avais proposé que le gouvernement fédéral, propriétaire du terrain, contacte la SDRB pour agir. Cela n'a pas été possible. Nous avons donc trouvé une autre formule.

L'idée que nous poursuivions était de ne pas construire uniquement du logement haut de gamme, sans quoi le débat politique devenait d'une tout autre nature. En fin de compte, il s'agira de logements moyens, mais de logements moyens conventionnés.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. JOËL RIGUELLE

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

concernant "la possibilité de consacrer un pourcentage du budget 'Plan logement' à la création de logements pour personnes handicapées".

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

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *Er is geen druk uitgeoefend met betrekking tot de Europese perimeter. Ik had de federale regering, die eigenaar is van het terrein, voorgesteld om contact op te nemen met de GOMB. Dat heeft zij echter niet gedaan en daarom hebben wij naar een andere formule gezocht.*

De idee was om niet alleen dure woningen te creëren. Daarom hebben wij voor geconventioneerde middenklassewoningen gekozen.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER JOËL RIGUELLE

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

betreffende "de mogelijkheid om een percentage van de begroting voor het Huisvestingsplan te wijden aan het bouwen van woningen voor gehandicapten".

De voorzitter. - De heer Riguelle heeft het woord.

M. Joël Riguelle.- Dans une assemblée aux compétences marquées en matière de personnes handicapées, à savoir la COCOF, le débat porte depuis plusieurs années sur le manque criant de places d'hébergement pour les personnes aux handicaps lourds. On estime généralement les besoins à 300 places pour rencontrer la demande des familles concernées. Il semble bien que la COCOF, en difficulté budgétaire récurrente, ne soit pas à même de répondre à cette demande criante et répétée, si ce n'est par petites touches.

Tous les groupes politiques démocratiques se disent - et sont - sincèrement préoccupés par cette situation, qui génère chez les parents de ces enfants, adolescents et adultes handicapés, des angoisses, d'immenses fatigues, mais aussi une débauche d'énergie et de solidarité pour pouvoir faire face à ce défi quotidien qu'est l'accompagnement de personnes lourdement handicapées.

Partant du constat que la COCOF, officiellement chargée de la politique des personnes handicapées, ne trouvera que difficilement des moyens supplémentaires à l'intérieur de son budget - ce qui n'est pas une excuse, mais un constat -, nous devons faire preuve d'imagination pour dégager une solution pratique et rapide. A quoi servent les mandataires publics, si ce n'est pour refuser le fatalisme et trouver des solutions pragmatiques ?

C'est la raison pour laquelle j'ai évoqué en assemblée de la Commission communautaire commune, en ce début de session, la nécessité de croiser des politiques et d'éviter le piège de la schizophrénie politique, alors que les mêmes membres des gouvernements siègent dans des exécutifs différents ! C'est en tous cas l'image qu'en a le grand public. Je partage cette analyse qu'on ne peut indéfiniment changer de casquette pour esquiver ses obligations qui, dans ce cas, sont autant morales que politiques. Cette analyse est tout aussi valable pour nous, parlementaires.

Dans cette recherche de nouvelles voies, de nouveaux moyens, il serait plausible et souhaitable d'envisager de consacrer un petit pourcentage du budget prévu pour le Plan logement à la construction de logements pour personnes lourdement handicapées. Après tout, le droit au logement est d'abord un droit du citoyen et

De heer Joël Riguelle (in het Frans).- *In de COCOF zoekt men al vele jaren naar oplossingen voor het schrijnende tekort aan huisvesting voor zwaar gehandicapten. Er zijn ongeveer 300 bijkomende opvangplaatsen nodig, een leemte die de COCOF gezien haar schaarse middelen slechts mondjesmaat invult. Alle democratische partijen maken zich zorgen over deze situatie, die voor de ouders uiterst belastend is.*

Aangezien de COCOF momenteel niet in staat is adequaat in te grijpen, moet het gewest een snelle en praktische oplossing zien uit te werken. Bovendien zijn het vaak dezelfde mandatarissen die deel uitmaken van beide regeringen. Fatalisme is hier uit den boze. Politici kunnen niet eindelijk hun politieke en morele verantwoordelijkheid ontlopen door zich achter hun wisselende petten te verbergen.

Een van de mogelijke denksporen is om een klein percentage van de begroting voor het Huisvestingsplan te wijden aan de bouw van woningen voor gehandicapten. Het recht op huisvesting is een burgerrecht waarop de gehandicapte, gezien zijn zware leefomstandigheden aanspraak moet kunnen maken. Of de regering nu woningen bouwt voor validen of mindervaliden, het gaat om huisvesting die aan haar doelstellingen beantwoordt.

De bouw van 250 à 300 aangepaste woon-eenheden zou 5 à 7,5% van de begroting 2007 van het Huisvestingsplan vergen. Voor de begeleiding van de gehandicapten zou men de begroting van de FOD Volksgezondheid, de COCOF of de bicommunautaire instellingen kunnen aanspreken.

chacune de ces personnes est un citoyen à part entière, qui mérite une attention plus particulière compte tenu de sa condition. Construire du logement, qu'il soit pour personnes valides ou moins valides, c'est toujours construire du logement et faire honneur à ses engagements en la matière.

C'est la raison pour laquelle je souhaite interroger la secrétaire d'Etat sur la possibilité de "distraire" un pourcentage du Plan logement, qui permettrait de construire, dans les délais les plus brefs, les 250 à 300 places nécessaires en Région Bruxelloise. En effet, puisqu'il y a 5.000 logements annoncés dans le Plan logement, la construction de 250 unités de logements adaptés et de quelques m² de structures pour les accompagnants ne coûterait que 5 à 7,5% du budget Plan logement de la législature.

Il faudra évidemment trouver d'autres voies complémentaires pour assurer un accompagnement de qualité, ce qui pourrait se faire à travers des budgets fédéraux de soins de santé, voire des budgets bicommunautaires si la gestion est lourde, soit encore par la COCOF, dans une mesure plus supportable. Quoi qu'il en soit, la première question posée est celle de la contribution possible du Plan logement à une solution pour les personnes handicapées.

Discussion

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

M. Vincent De Wolf.- A mon initiative, la Conférence des bourgmestres a reçu les représentants du groupe d'action qui dénonce le manque de places pour personnes handicapées de grande dépendance (GAMP). Nous avons pu constater à cette occasion qu'en Région bruxelloise le logement adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR) souffre d'un déficit considérable. Sans réponse de votre part à mes deux interpellations précédentes à ce sujet, je me permets de réitérer mes questions aujourd'hui.

Afin d'adapter leur logement (salle de bain, toilettes, porte d'accès), les PMR qui le souhaitent peuvent solliciter un subside à cet effet auprès du

Bespreking

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

De heer Vincent De Wolf (*in het Frans*).- *Op mijn initiatief heeft de Conferentie van burgemeesters vertegenwoordigers ontvangen van de actiegroep GAMP, die het tekort aanklaagt van plaatsen voor erg afhankelijke gehandicapten. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn er veel te weinig woningen die aangepast zijn aan personen met een beperkte mobiliteit. Ik herhaal dan ook mijn twee eerdere interpellaties die u niet beantwoord hebt.*

Personen met een beperkte mobiliteit kunnen voor de aanpassing van hun woning een subsidie aanvragen bij de Brusselse Franstalige dienst voor gehandicapten (SBFPH). De procedure is echter

Service bruxellois francophone des personnes handicapées (SBFPH). Néanmoins, la procédure nécessaire est longue, les moyens disponibles sont limités et les coûts élevés.

L'adaptation d'un appartement social s'élève à environ 22.000 euros. D'après le conseil consultatif organisé dans notre commune, ces fonds sont perdus dès leur attribution. En effet, le logement adapté libéré par la personne handicapée qui en jouissait jusqu'alors, n'est pas systématiquement réservé à une autre personne handicapée entrant dans les critères du logement social. Il s'agit d'une véritable aberration, voire d'une hérésie.

J'avais demandé à la secrétaire d'Etat de prévoir l'adaptation du Code du logement en ce sens, en permettant de dresser une liste annexe des personnes entrant dans les conditions du handicap, afin de leur attribuer ces logements déjà adaptés. Pour toute réponse, celle-ci m'a assuré qu'une instruction serait donnée aux délégués sociaux en ce sens. Ceci me paraît dérisoire, voire aléatoire. En effet, comme peut-on être certain que les instructions actuelles de la secrétaire d'Etat seront encore valides dans les années à venir ?

Je rappelle que les communes peuvent prendre des initiatives en ce sens. Le logement parcellaire classique bruxellois, constitué de trois pièces en enfilade avec rez +1 ou + 2 étages constitué en groupe de deux ou trois maisons, pourrait être utilisé de manière à créer de petites unités d'hébergement en faveur des personnes lourdement handicapées. Certains acteurs oeuvrent déjà en ce sens. Il s'agit d'une formule qui pourrait être subventionnée par la COCOF ou le Plan logement dans l'intérêt des personnes.

Je vous invite d'ailleurs à assister au colloque organisé le 3 décembre prochain, auquel participeront M. Picqué, Mme Huytebroeck, M. Reynders, Mme Mandaila, et d'autres représentants de la société civile à Etterbeek, concernant l'intégration de la personne handicapée dans la fonction publique.

Que ce soit au fédéral, au régional ou sur le plan local, les dispositions réglementaires et légales relatives à l'engagement de personnes handicapées ne sont actuellement pas respectées.

lang en er zijn weinig middelen beschikbaar.

De aanpassing van een sociaal appartement kost ongeveer 22.000 euro. Dit is in zekere zin weggesmeten geld. Wanneer de gehandicapte bewoner vertrekt, wordt de woning immers niet noodzakelijk toegekend aan een andere gehandicapte die voldoet aan de voorwaarden voor een sociale woning.

Ik heb de staatssecretaris gevraagd om de Huisvestingscode aan te passen en een aparte wachtlijst op te stellen voor gehandicapten, zodat zij de aangepaste woningen kunnen krijgen. Zij zou de sociale afgevaardigden instructies geven in die zin. Dat is onvoldoende. Hoe kunnen we zeker zijn dat die instructies de komende jaren van kracht blijven?

De gemeenten kunnen zelf initiatieven nemen. De typische Brusselse opbouw (drie kamers achter elkaar, gelijkvloers +1 of +2 verdiepingen, groepjes van twee of drie huizen) leent zich uitstekend voor het creëren van kleine aangepaste eenheden voor zwaar gehandicapten. De COCOF of het Huisvestingsplan kunnen dit subsidiëren.

Ik nodig u uit voor een colloquium over de integratie van gehandicapten in het openbaar ambt. Dat vindt plaats op 3 december in Etterbeek, met onder meer de heer Picqué, mevrouw Huytebroeck, de heer Reynders en mevrouw Mandaila.

De wettelijke beschikkingen in verband met de aanwerving van gehandicapten worden op geen enkel overheidsniveau nageleefd.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - J'entends avec attention le débat se développer sur deux pistes différentes. M. Riguelle est préoccupé par l'hébergement des personnes souffrant d'un handicap lourd. Par ailleurs, les propos - pas tous publicitaires - de M. De Wolf n'évoquent pas ces personnes avec un handicap lourd.

Or, le problème est spécifique à ces personnes, pour lesquelles les infrastructures manquent totalement. Ce n'est pas le cas des infrastructures d'accueil pour les personnes malvoyantes, malentendantes ou avec des difficultés motrices, pour lesquelles de très gros efforts sont généralement faits.

Dans ma compétence COCOF de gestionnaire de l'Enseignement, je suis parvenue à faire prendre la seule mesure qui, pour l'instant, va dans le sens d'aider ces personnes à se construire des lieux d'accueil, à savoir le dégagement du terrain Hoppa. Chacun devrait faire un effort dans le cadre de ses compétences, comme je l'ai fait en ce qui concerne Hoppa.

Je saisis très bien que les avancées ne sont pas à la hauteur du problème des handicapés lourds. Cependant, Hoppa est la seule chose faite jusqu'à présent et elle témoigne de ma réelle préoccupation.

De plus, le Fonds du logement jouit de latitudes, et nous avons, par l'intermédiaire de missions déléguées, fait construire les Maisons du huitième jour. Ces accueils n'auraient pas été possibles sans la collaboration entre le Fonds du logement et les associations actives dans l'accompagnement des personnes en question.

Cette politique importante devrait être dotée de moyens propres. Mais nous avons aussi d'autres problèmes d'infrastructures, particulièrement celui de l'accueil des personnes qui doivent quitter un foyer dans l'urgence, comme les femmes battues. Devant l'ampleur du problème, nous sommes souvent face à un déficit de logements.

Il y a encore le problème extrêmement important des personnes âgées en perte d'autonomie, en ce compris dans le logement social, avec un effet de

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *Ik merk dat het debat twee verschillende denksporen volgt. De heer Riguelle bekommert zich om de huisvesting van personen met een zware handicap. De heer De Wolf heeft het daar niet over.*

Toch is het een specifiek probleem. Er bestaat immers voor hen geen enkele infrastructuur. Er worden daarentegen wel inspanningen geleverd voor slechtzienden, slechthorenden en personen met mobiliteitsproblemen.

Ik ben er bij de COCOF in geslaagd in dit verband een terrein ter beschikking te stellen voor het Hoppa-project. Dat is inzake opvangcapaciteit voor zwaar gehandicapten uiteraard nog veel te weinig, maar ik bekommer me wel degelijk om dit probleem.

Het Woningfonds beschikt over enige bewegingsvrijheid en heeft via gedelegeerde opdrachten de oprichting van de "Maisons du huitième jour" mogelijk gemaakt. Daartoe was samenwerking noodzakelijk tussen het Woningfonds en de verenigingen voor de begeleiding van gehandicapten.

Een beleid dat zo belangrijk is, zou over eigen middelen moeten beschikken. Daarnaast zijn er ook huizen nodig voor noodopvang.

De sociale huisvesting moet ook rekening houden met bejaarden die hun zelfstandigheid verliezen. Ook daarvoor zijn oplossingen noodzakelijk.

Het is niet makkelijk om woonprojecten op te splitsen. De 5.000 of zelfs 8.000 nieuwe openbare woningen zullen niet eens voldoende zijn om aan de algemene vraag te voldoen. In elk nieuwbouw- of renovatieproject wordt niettemin een deel van de woningen voorbehouden voor grote gezinnen en personen met een beperkte mobiliteit.

Aangepaste woningen voor gehandicapten kosten niet alleen meer, maar vereisen ook de nodige begeleidingsstructuren. Wij doen niettemin wat wij kunnen. Zo moet in één van onze projecten in Sint-Lambrechts-Wolme 10% van de sociale woningen kunnen worden aangepast. Ook in het

blocage évident et des solutions qui sont mises sur la table.

Il y a la difficulté de parcelliser les constructions. Nous trouvons tous que les 5.000 logements, ou même les 8.000 logements publics qui seront construits - il y a beaucoup d'autres constructions publiques en cours - seront insuffisants pour répondre à la demande des familles en général.

Ces projets comportent un volet de constructions spécifiques pour les grandes familles, mais aussi d'accueil des personnes à mobilité réduite. Il n'y a plus une seule inauguration de logements - que ce soit de la rénovation ou des nouveaux logements - où on n'ait pas prévu spécifiquement de constructions supplémentaires pour des personnes ou des familles à mobilité réduite, même s'il ne s'agit pas de handicapés.

Il m'est difficile de répondre positivement à votre demande parce que, quelle que soit son importance, je pense qu'elle devrait être dotée de ses propres moyens à charge des ministres responsables de ces politiques. Si cela se limite à une question de moyens, ceux-ci peuvent être exigés. Par contre, si c'est une question d'hébergement dans le logement social, vous savez que ce n'est pas possible, parce que les structures d'accompagnement ne sont pas prévues.

Si c'est une question de moyens, nous devons nous mettre ensemble pour qu'ils soient dégagés, mais il serait difficile d'imaginer que l'on réduise l'effort qui est effectué pour le logement social.

Pour le reste, M. De Wolf, je ne pense pas que quelque chose soit perdue dans cette problématique. Je connais votre intérêt pour les personnes handicapées. Vous n'êtes pas le seul à avoir cet intérêt. Il n'est pas toujours évident de prévoir autant de logements pour personnes handicapées que nécessaire dans les dossiers de construction.

Je voudrais rappeler qu'il nous arrive d'avoir des réponses spécifiques dans nos logements sociaux, parce que nous suivons aussi les demandes de nos partenaires. Par exemple, dans un de nos projets, à Woluwe-Saint-Lambert, 10% de logements sociaux devront obligatoirement être adaptables. Cela ne répond pas à la demande de M. Riguelle.

project van de tuinwijk Craetbos zullen woningen voor personen met een beperkte mobiliteit komen. Voor zwaargehandicapten is er tenslotte het project van de vzw Hoppa.

C'est plutôt le créneau ouvert par M. De Wolf.

D'un autre côté, comme je l'ai déjà dit, la cité-jardin que nous construisons au Craetbos, à la demande des responsables du Home familial que vous connaissez bien, répond également à une demande d'accueil de personnes à mobilité réduite. Il a été conçu comme tel. Nous avons donc des volets d'adaptabilité.

Toutefois, pour le public spécifique des personnes dont le handicap est lourd - qui va être, je l'espère, accueilli sur le terrain Hoppa, même si ce dernier ne sera pas suffisant -, il faut que les responsables des crédits infrastructure et accueil de ce genre dégagent des moyens supplémentaires. Pourquoi ne pas nous y mettre tous ensemble pour les demander? Ce problème est évidemment important.

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

M. Joël Riguelle. - Je ne mets pas en doute qu'un certain nombre d'actions sont entreprises pour tenter de répondre à ce besoin.

Comme vous l'avez dit, et fort heureusement, le projet de l'asbl Hoppa est en train de trouver enfin une issue. Nous avons souvent eu l'occasion d'en débattre. Ce projet sera accueilli à bras ouverts sur le territoire d'une commune que je connais bien.

J'entends aussi de bonnes nouvelles du côté du projet Condorcet, qui va être accueilli chez mon collègue, M. Doyen. Mais je ne voudrais pas qu'il n'y ait que des communes qui ont des bourgmestres cdH qui accueillent des établissements pour personnes handicapées. J'espère que d'autres le feront aussi. La perspective que nous ayons chacun l'opportunité de placer une pierre inaugurale dans nos communes respectives me réjouirait.

J'ai le sentiment que ma proposition n'est pas du tout prise en considération. Cependant, vous connaissez ma ténacité, et je vais probablement revenir sur le sujet assez régulièrement, d'autant plus que la préoccupation des personnes handicapées doit se trouver au centre de notre réflexion.

La situation pourrait être améliorée par d'autres

De voorzitter. - De heer Riguelle heeft het woord.

De heer Joël Riguelle (*in het Frans*). - *Ik twijfel er niet aan dat er inspanningen worden geleverd aan die behoefte tegemoet te komen.*

Het verheugt mij dat er eindelijk een oplossing in zicht is voor het project van de vzw Hoppa. Ook het project Condorcet lijkt de goede weg uit te gaan. Ik hoop evenwel dat niet alleen de gemeenten met een cdH-burgemeester instellingen voor gehandicapten zullen ontvangen. Ik hoop dat de andere gemeenten hun voorbeeld zullen volgen.

Ik heb het gevoel dat u mijn voorstel niet in overweging neemt. Toch zal ik deze problematiek regelmatig blijven aankaarten.

Er zijn ook andere oplossingen denkbaar. Aan de bestaande classificatie van sociale woningen zou men een categorie kunnen toevoegen voor mensen met een zware handicap. Op die manier zouden een aantal gehandicapten die nu in een instelling verblijven, misschien de overstap kunnen maken naar aangepaste huisvesting, zodat er in de instellingen plaatsen vrijkomen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent aan de gemeenten subsidies voor stadsrenovatie toe. Het zou per project een bepaald percentage woon-eenheden voor gehandicapten kunnen opleggen. Zo heeft men in Sint-Agatha-Berchem binnen een

biais encore. Il existe notamment, dans le cadre du logement social, une répartition déterminée du type d'appartements en fonction du nombre de chambres. Le pourcentage d'appartements permettant d'accueillir des familles avec personnes lourdement handicapées pourrait être repris dans cette répartition, afin de permettre à des personnes qui vivent en institution - ou qui sont à la limite d'y rester ou de pouvoir en sortir - de glisser vers une autre catégorie, laissant la place à des personnes plus lourdement handicapées.

Ce qui est vrai dans le domaine du logement social l'est également dans celui de la rénovation urbaine. La Région bruxelloise prévoit des dispositifs qui permettent à un pouvoir public, une commune par exemple, d'acheter un bâtiment et d'obtenir de lourds pourcentages de subsidiation dans la rénovation urbaine, pour les remettre sur le marché du logement.

Dans ce domaine également, il serait intéressant d'imposer un pourcentage d'appartements pour personnes handicapées. Un projet de onze appartements, récemment mené à bien dans la commune de Berchem-Sainte-Agathe, comprend un appartement au rez-de-chaussée qui est spécialement adapté pour une famille dont l'un des membres est handicapé.

Il reste de nombreux chemins à tracer. Une véritable réflexion politique s'impose sur les moyens dont nous disposons, à notre niveau de pouvoir. Il ne faut pas attendre beaucoup d'aide en termes d'investissement dans les briques d'autres niveaux de pouvoir que celui de la Région en général, quelle que soit la dénomination de l'assemblée.

Nous devons faire face à un problème angoissant et lourd à porter pour les familles qui y sont confrontées. Nous ne pouvons pas rester indifférents et nous contenter d'une rencontre avec les familles, sans pouvoir dégager de possibilités concrètes ou de réponses concrètes à des situations de souffrance trop réelles.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - Concernant le pourcentage que vous évoquiez par rapport aux différents projets de construction et

renovatieproject het gelijkvloers van een appartementsgebouw voorbehouden voor een gezin waarvan iemand gehandicapt is.

Voor de huisvesting van gehandicapten moet men oplossingen zoeken binnen de gewestelijke bevoegdheden en middelen. Van overheidsniveaus buiten het gewest moet de regering niet veel financiële hulp verwachten.

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *De plaatselijke woonbeheerders bepalen de indeling van de wooneenheden in*

aux différents programmes de types de logements réalisés, ceux-ci sont en général proposés en complément à l'offre de la société locale ou proche qui assurera la gestion des nouveaux immeubles. Le type d'appartement proposé varie selon le patrimoine existant, qui est complété par le nouveau programme.

Nous nous efforçons de respecter le pourcentage de logements de trois chambres et plus que nous nous sommes promis d'atteindre, qui correspond à une détermination globale, sans affectation particulière. Ceci étant dit, les nouvelles constructions prévoient quasi systématiquement un pourcentage de logements adaptés.

Etant donné la nature du logement social et les difficultés réelles d'encadrement de la population concernée, il serait malaisé d'envisager de segmenter ces logements en quotas et de prendre le problème des handicapés lourds en considération dans le cadre de cette politique. Cela ne concerne pas le problème des handicapés en perte d'autonomie motrice ou sensorielle, pour lesquels des services doivent être fournis et une présence doit être prévue.

La piste du Fonds du logement peut néanmoins être exploitée dans ce cadre, comme ce fut le cas pour l'exemple relatif au Huitième jour.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

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

concernant "le refus de financement du droit de superficie par le Fonds du logement".

categorieën, al naargelang het bestaande patrimonium. Wooneenheden met drie kamers zijn volgens onze doelstellingen prioritair. Toch zijn er in nieuwbouw haast altijd aangepaste woningen opgenomen.

Gezien de problemen die inherent zijn aan de sociale huisvesting lijkt het me geen goed idee om een bepaald percentage woningen voor zwaar gehandicapten voor te behouden. Bovendien moeten ze ook een beroep doen op bijkomende dienstverlening.

Het Woningfonds kan echter een valabele oplossing bieden, zoals in het geval van 'le Huitième jour'.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "de weigering van het Huisvestingsfonds om het recht van opstal te financieren".

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

M. Vincent De Wolf. - Je crains de nuire à la sérénité de notre débat, car nous allons abandonner l'aspect théorique du logement social, ainsi que les grandes questions intellectuelles y afférant, pour nous plonger dans le contexte de la réalité. En effet, à Etterbeek, trois familles sont actuellement jetées à la rue à la veille de l'hiver.

Cette situation n'est pas la conséquence d'une expulsion exigée par un propriétaire indélicat qui serait membre du syndicat de M. de Clippele, ni à un problème d'insalubrité et encore moins à une explosion de gaz, mais bien à un abus de pouvoir majeur de la secrétaire d'Etat au Logement, qui a interdit au Fonds du logement d'accorder des prêts qui avaient pourtant été promis.

Dans sa lettre adressée à la commune d'Etterbeek, le Fonds du logement déclare "avoir été contacté par plusieurs ménages désireux d'étudier la possibilité de contracter un prêt hypothécaire, lequel servirait au financement de l'un ou l'autre logement de la place Saint-Pierre que vous proposez de céder dans le cadre d'un bail de superficie". Or, j'attire votre attention sur le fait que le bail de superficie est une notion qui n'existe pas.

"Si le Fonds du logement a déjà financé des logements constituant l'objet d'un bail emphytéotique, il est confronté pour la première fois à une demande d'un bail de superficie". Le Fonds reconnaît néanmoins avoir déjà accordé des prêts pour un bail emphytéotique, lequel est distinct d'une pleine propriété.

"Nous souhaiterions néanmoins, avant d'accorder les prêts sollicités, obtenir quelques réponses à des questions qui subsistent. Nous n'arrivons pas à déterminer avec certitude si le bail de superficie opère ou non un transfert de propriété des logements existants". La commune d'Etterbeek répond au mois d'avril que le droit de superficie ne constitue pas un droit personnel, mais bien un démembrement du droit de propriété, en précisant que le droit de superficie est un droit réel, comme le droit d'emphytéose, et non un droit au bail.

Ce droit de propriété porte sur le transfert pour 50 ans de la propriété d'un appartement. Ces

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

De heer Vincent De Wolf (in het Frans). - *Ik wens even dieper in te gaan op de dagelijkse realiteit van de huisvestingsproblemen. In Etterbeek zijn er momenteel drie gezinnen op straat gezet op de vooravond van de winter.*

Deze situatie is te wijten aan het machtsmisbruik van de staatssecretaris voor Huisvesting die het Woningfonds verboden heeft leningen toe te kennen die nochtans waren beloofd.

In een brief aan de gemeente Etterbeek verklaart het Woningfonds dat een aantal gezinnen met het fonds contact hebben opgenomen met het oog op het verkrijgen van een lening voor de financiering van een pand aan het Sint-Pietersplein dat u zou overlaten in het kader van een recht van opstal. Ik wijs erop dat de door het Woningfonds gebruikte term "bail de superficie", niet bestaat.

Het Woningfonds laat weten dat het voor de eerste maal een dergelijk verzoek ontvangt. Het heeft wel reeds leningen toegestaan voor erfpacht.

Het Woningfonds vraagt bijkomende uitleg. Het kan niet met zekerheid vaststellen of het recht van opstal al dan niet een eigendomsoverdracht van de woningen inhoudt. De gemeente Etterbeek antwoordt daarop dat het recht van opstal geen persoonlijk recht vormt, maar een splitsing inhoudt van de eigendom, en verduidelijkt dat het opstalrecht een zakelijk recht is, zoals het erfpachtrecht, en geen recht op de huur.

Dat eigendomsrecht heeft betrekking op een overdracht van 50 jaar van de eigendom van een appartement. Deze woningen maken deel uit van het privédomein van de gemeente. Het recht van opstal vormt bijgevolg een overdraagbaar recht, zoals de gemeenteraad dat had gevraagd.

Mijnheer Grimberghs, u moet rekening houden met het risico van speculatie met middelgrote woningen.

logements font partie du domaine privé de la commune. Ce droit de superficie constitue, par conséquent, un droit cessible et transmissible, comme l'a demandé le conseil communal.

J'attire l'attention de M. Grimberghs sur les dangers de la spéculation dans le logement moyen.

M. Denis Grimberghs.- Nous avons parlé de l'opportunité de mener des opérations en ne réalisant qu'un transfert de la propriété.

M. Vincent De Wolf.- Tandis que vous en parliez, je le réalisais. En effet, le conseil communal d'Etterbeek a voté un texte qui prévoit que l'acquéreur du droit de superficie doit habiter le bien pendant au moins dix ans. Si le bien est remis en vente avant ce délai, il ne peut l'être qu'au prix d'achat indexé et la commune peut exercer un droit de préemption. En outre, le bien ne peut être mis en location qu'après une période de dix ans, sur la base du prix moyen des locations de la Régie foncière pour un appartement identique. Ces mécanismes excluent toute possibilité de spéculation.

Le Fonds du logement n'ignore pas ce qu'est un droit réel, puisque son règlement stipule que, si le demandeur détient un droit réel sur un autre immeuble, le Fonds peut soumettre l'octroi du prêt à des conditions.

L'article 7 §1 - dernier rempart dressé par Mme Dupuis pour se défendre - précise que "L'emprunteur doit être plein propriétaire de son habitation, sauf exception acceptée par le Fonds". Ce texte existe depuis 2001. Il n'a pas empêché le Fonds d'accorder des baux emphytéotiques, qui ne sont pas des actes de propriété, ni d'écrire à ces trois personnes au mois de mai - après les avoir interrogées au mois de mars et avoir reçu une réponse au mois d'avril - en disant: "Votre demande de prêt hypothécaire ayant pour objet l'acquisition du droit de superficie d'un appartement sis à Etterbeek, sur la base des renseignements figurant dans le formulaire de demande, nous estimons que vous réunissez les conditions pour l'obtention du prêt".

Ces derniers mots n'auraient pas dû figurer dans la réponse si le Fonds avait refusé le prêt en estimant qu'il s'agissait d'un droit de superficie. D'autant

De heer Denis Grimberghs (in het Frans).- *We hebben gesproken over mogelijke operaties waarbij enkel de eigendom wordt overgedragen.*

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- *Ik heb het niet enkel bij woorden gelaten. In Etterbeek moet degene die het recht van opstal verwerft, het goed minstens tien jaar bewonen. Voordien kan hij het enkel verkopen tegen de geïndexeerde aankoopprijs en heeft de gemeente recht van voorkoop. Het goed kan ook pas na tien jaar verhuurd worden tegen de gemiddelde huurprijs van de Grondregie voor een identiek appartement.*

Wanneer een aanvrager een zakelijk recht heeft op een ander gebouw, kan het Woningfonds voorwaarden opleggen voor het toekennen van een lening.

Volgens artikel 7 § 1, de laatste toevlucht van mevrouw Dupuis, moet de ontlener volle eigenaar zijn van zijn woning, tenzij het fonds een uitzondering aanvaardt. Het fonds heeft inderdaad uitzonderingen aanvaard en leningen toegekend voor pachtcontracten en contracten voor het verkrijgen van een recht van opstal.

Dit laatste was het geval bij de drie genoemde personen uit Etterbeek, waarbij het fonds wel een dubbel voorbehoud maakte voor de goedkeuring van de lening: het opstellen van een dossier dat het inschrijvingsformulier bevestigt en het akkoord van de raad van bestuur.

Deze mensen hebben dan hun huurcontract beëindigd, een compromis ondertekend, een voorschot betaald, een keuken gekocht, enz. Zij waren blij op de website van het Woningfonds te lezen dat de toezichhoudende minister, Françoise Dupuis, voor 2007 bijkomende middelen had verkregen van de regering. Hoe kan de staatssecretaris dan beweren dat ze niets te zeggen heeft aan het Woningfonds?

moins qu'il avait déjà accordé des baux emphytéotiques. Le Fonds a également mentionné deux réserves : la constitution d'un dossier qui confirme le formulaire d'inscription et l'accord du conseil d'administration.

Ensuite, les personnes concernées se sont rendues à la Régie foncière avec ce document, ont mis fin à leur bail, signé un compromis, demandé de l'argent à leur famille, payé un acompte, acheté une cuisine équipée ou d'autres éléments... Elles ont pris connaissance avec plaisir du message qui figure sur la page d'accueil du site internet du Fonds du logement : "Nous sommes heureux de vous annoncer que notre ministre de tutelle, Françoise Dupuis, a obtenu auprès du gouvernement des moyens budgétaires complémentaires en 2007. Ces moyens permettront de répondre à quelque 200 demandes de prêts supplémentaires". Au vu de ce message, comment accepter l'allégation de la secrétaire d'Etat selon laquelle elle n'a rien à dire au niveau du Fonds du logement ?

On ne peut pas mieux dire que la secrétaire d'Etat exerce une tutelle coercitive directe sur le Fonds. Elle donne instruction de mettre sur le site cette communication gouvernementale peut-être non prévue.

Nous en arrivons aux droits d'enregistrement. Au mois de juin, le Fonds du logement dit aux demandeurs qu'il attend pour la délivrance du prêt, puisque la commune a introduit, au nom et au compte des demandeurs, un "ruling". Le droit de superficie date de 1824, avant la naissance de la Belgique. Il date du droit romain et il est toujours en vigueur, mais, en droit public, personne ne l'avait jamais employé.

Comme il s'agit d'un droit de propriété qui porte sur les briques et pas sur le sol pour une durée de 50 ans, il fallait savoir quel taux allait s'appliquer. Appliquer un taux de 12,5% était évidemment excessif, puisqu'on n'achète pas le sol, mais seulement les briques, à durée déterminée - 50 ans - et pas à perpétuité. Nous avons donc plaidé devant l'administration fiscale pour obtenir le taux le plus bas dans l'intérêt du logement moyen et des acquéreurs. Nous avons obtenu 0,2%.

C'était devenu difficile pour le Fonds du logement puisque tout était réuni : il y avait un accord de

De staatssecretaris oefent dus dwingend toezicht uit over het Fonds.

In juni deelde het Fonds de aanvragers mee dat het voorlopig nog geen beslissing nam omdat de gemeente in naam van de aanvragers een "ruling" had ingediend. Het recht van opstal dateert van 1824 en gaat zelfs terug tot het Romeins recht. Het is nog altijd van kracht maar is tot op heden nog nooit gebruikt in het publiek recht.

Aangezien dit eigendomsrecht uitsluitend betrekking heeft op de gebouwen en voor een termijn van maximaal 50 jaar, pleitte ik bij de fiscale administratie voor de laagst mogelijke aanslagvoet. Ik verkreeg 0,2%.

Men had dus een principeakkoord en een duidelijk zicht op de cijfers.

Maar toen kwam de aap uit de mouw. Volgens vier getuigen belde een van de toekomstige opstalhouders op 19 oktober 2007 naar een verantwoordelijke van het Fonds om navraag te doen over de beslissing van de raad van bestuur. Men zei haar schertsend dat het antwoord negatief was, dat het om een "politieke zaak van mevrouw Dupuis" ging, en dat de aanvrager zich voor meer inlichtingen tot de staatssecretaris moest wenden.

Het late negatieve antwoord van het Fonds brengt de aanvragers in een moeilijk parket. Gezien hun lage inkomen kunnen ze niet bij de banken terecht voor een lening. Bovendien is de intrestvoet met 1% gestegen sinds hun aanvraag in maart 2007.

Eind oktober hebben de personen een brief van het Woningfonds ontvangen met de mededeling dat hun lening geweigerd was. Als reden werd aangehaald dat een opstalhuurovereenkomst geen eigendomsoverdracht is en dat de lener overeenkomstig artikel 7, § 1, van het reglement over de volle eigendom van de woning moet beschikken. Het Fonds vermeldde dat het reglement uitzonderingen toestaat, maar dat de raad van bestuur daarmee niet heeft ingestemd.

Volgens een lector van de ULB bestaat het begrip 'opstalhuurovereenkomst' niet. Een huurovereenkomst is een persoonlijk recht, terwijl een opstalrecht een zakelijk recht is waarbij de eigendom van een woning tijdelijk (in casu voor

principe, les chiffres étaient fixés, ... Il fallait dire oui, mais la secrétaire d'Etat ne le voulait pas.

Alors, il y a eu un coup de théâtre : un coup de téléphone. Quatre personnes peuvent en témoigner et déclarent qu'une des futures superficières qui a demandé un prêt au Fonds du Logement est venue en les bureaux du Fonds le 19 octobre 2007 à 15 heures. Les collaborateurs ont téléphoné avec elle pour voir si, à la suite de la réunion du conseil d'administration, une décision était déjà prise. La gestionnaire du dossier a répondu de manière désinvolte et sur le ton de la plaisanterie que la décision du Fonds du Logement était négative et qu'elle n'avait pas encore de justification officielle.

Elle n'a aucunement tenu compte du désarroi de la personne. Elle a ajouté que c'était une "histoire politique de Mme Dupuis" à qui il convenait de s'adresser pour tenter de résoudre le problème. Peu après, la gestionnaire du dossier a annoncé à une autre future superficière que le prêt avait été refusé pour une raison politique propre à la ministre Dupuis.

La réponse négative et si tardive du Fonds, après pourtant un accord de principe, met les personnes dans une situation extrêmement difficile. Ces personnes sont de celles qui ont les revenus les plus faibles. Elles ne sont pas sûres d'obtenir un prêt dans une banque et le Fonds du logement représente leur seul espoir. De plus, entre leur demande, en mars, et aujourd'hui, les taux d'intérêt ont augmenté de près de 1%.

Je ne pouvais pas croire à un tel coup de théâtre ! Une secrétaire d'Etat qui est chargée d'aider les personnes à se loger n'est pas habilitée à donner une instruction pour empêcher, contrairement à ce qui s'est déjà fait en emphytéose, des personnes qui ont de petits revenus de réaliser leur rêve et d'acquérir une propriété pour 50 ans à près de 30% au-dessous des conditions du marché.

Puis arrive la lettre de fin octobre, disant : "Après analyse du projet de convention portant bail de superficie que vous nous avez communiqué dans le cadre de votre demande de prêt, il appert qu'il n'emporte aucun transfert de propriété du logement." C'est faux. Un bail de superficie, cela n'existe pas. Le bail est un droit personnel, tandis

een periode van 50 jaar) wordt overgedragen. De eigenaar van de woning, de opstalhouder genaamd, heeft het gebruik van de woning, de inkomsten en het recht om de woning te vervreemden of te hypothekeken.

De personen die een lening bij de bank hadden aangevraagd omdat ze over meer middelen beschikten, hebben die lening zonder problemen verkregen door hun opstalrecht als bankwaarborg te hypothekeken.

De gemeenteraad van Etterbeek heeft het opstalrecht unaniem goedgekeurd als instrument om personen met een laag inkomen te helpen een eigendom te verwerven. De gemeente hanteert momenteel diezelfde methode voor de huizen aan de Pandhoflaan.

Een dame heeft mij geschreven dat zij aangenaam verrast was over de woningen in de Pandhofstraat en dat haar droom om haar kinderen in een huis met tuin op te voeden voor het eerst binnen handbereik leek. Volgens een simulatie op de website van het Woningfonds zou zij maandelijks minder moeten afbetalen dan haar huurprijs. Het contact met het Woningfonds was evenwel bijzonder ontgoochelend. Zij kreeg te horen dat het Woningfonds dit soort projecten niet steunt omdat de lener maar voor 50 jaar eigenaar is. Het Fonds weigerde een dossier te openen en moedigde haar aan een ander pand te zoeken, desnoods in een andere wijk. Ik ben geschokt door de uitspraken van het Woningfonds.

Volgens artikel 80 van zijn statuten heeft het Woningfonds een opdracht van openbaar nut: ervoor zorgen dat mensen met lage of middelgrote inkomens een woning kunnen opknappen, aanpassen verwerven of bewaren. Daarvoor kent ze leningen toe tegen voorwaarden die de regering bepaalt.

Uw houding ter zake is schandalig. Als het Woningfonds al leningen toegekend heeft voor erfpachtcontracten, waarom dan niet voor contracten over een recht van opstal?

Artikel 7 staat uitzonderingen toe. Het gaat om mensen die voldoen aan de voorwaarden voor een sociale woning, en deze goederen hadden kunnen kopen voor 60% minder dan de marktprijs. U hebt

que la superficie est un droit réel.

"L'article 7, §1 du règlement précise que l'emprunteur doit être plein propriétaire de son habitation, sauf exception acceptée par le Fonds. Le Conseil n'a pas accepté d'exception et, dès lors, le prêt ne peut pas vous être accordé." Que penser de cette situation ?

J'ai demandé une consultation à un maître de conférence de l'ULB, qui nous dit ceci : "Il convient d'observer que le courrier du 28 mars mentionnait que le Fonds avait déjà financé des logements objets d'un bail emphytéotique, mais n'avait pas encore eu à intervenir pour le financement d'un bail de superficie. La question a été posée en termes ainsi juridiquement inappropriés, ce qui explique sans doute la position actuelle du Fonds du logement, qui est en porte-à-faux avec son propre règlement et sa propre jurisprudence. En effet, le droit de superficie est un droit réel, et pas un bail, qui opère transfert de propriété temporaire pour 50 ans d'un appartement ou d'une maison. Le propriétaire des bâtiments, appelé superficiaire, réunit les trois attributs du propriétaire : l'usage, les revenus et le droit d'aliéner ou d'hypothéquer."

D'ailleurs, les personnes qui se sont adressées aux banques parce qu'elles avaient des revenus supérieurs aux trois personnes préjudiciées par vous, ont obtenu ce prêt et ont hypothéqué leur droit de superficie en garantie bancaire.

J'en termine par une lettre qui m'est parvenue en novembre. Le conseil communal de ma commune a voté unanimement le droit de superficie et l'a considéré comme une possibilité importante d'aider les personnes à faible revenu à devenir propriétaires. Nous relançons maintenant le même procédé avec des maisons en vente avenue du Préau.

A ce sujet, une dame m'écrit ceci : "Je tiens à vous informer que j'ai été agréablement surprise en visitant des logements en vente à l'avenue du Préau. C'est la première fois, malgré des moyens financiers limités, que le rêve de pouvoir élever des enfants dans une belle maison avec un jardin situé au calme devenait accessible et réalisable.

"Je me suis renseignée auprès du Fonds du

de raad van bestuur echter opgedragen dit niet goed te keuren.

Over welke informatie beschikken de leden van de raad van bestuur, als de secretaris-generaal verklaart dat de lening niet voldoet aan de voorwaarden en dus moet worden verworpen?

Dit soort onaanvaardbare praktijken zal ik nooit goedkeuren.

logement, je corresponds aux critères, j'ai 30 ans, je ne suis pas propriétaire, je n'ai pas de dettes, je suis mariée, j'ai une fille de trois ans, je suis enceinte de six mois, mon mari est chômeur. Je me suis empressée de faire une simulation via internet et celle-ci m'a appris que je pourrais emprunter le prix d'achat, les frais de notaire et d'une partie des travaux, pour un remboursement mensuel inférieur à mon loyer. J'ai un loyer de 700 euros, je devrais rembourser 600 euros.

"Lorsque j'ai contacté le Fonds du logement, ma désillusion a été grande. Ils m'ont dit qu'ils ne soutenaient pas ce type de projet, parce que je ne serai pas propriétaire à vie, mais seulement pour 50 ans. Ils ont même refusé de faire une simulation, d'ouvrir un dossier, ils m'ont encouragée à chercher un autre bien à acheter avant de les recontacter.

"Je leur ai demandé : 'Comment voulez-vous que je trouve une maison de trois chambres pour 134.000 euros ?' Ils m'ont répondu qu'il ne fallait pas être trop difficile et m'ont conseillé de chercher dans un autre quartier un appartement moins cher. Honnêtement, je suis choquée et déçue des propos tenus par le Fonds du logement.

"De quel droit ces personnes se permettent-elles de juger à ma place ce qui est le mieux pour ma famille et moi-même ? Le bien-être de mes enfants et de ma famille importent avant tout."

L'article 80 des statuts du Fonds du logement stipule que" le Fonds poursuit une mission d'utilité publique. Il fournit aux personnes à revenus moyens ou faibles les moyens de réhabiliter, restructurer, adapter, acquérir ou conserver un logement à titre principal à l'occupation personnelle par l'octroi de prêts à accorder dans les conditions fixées par le gouvernement".

Votre attitude dans ce dossier est particulièrement scandaleuse et honteuse. Il n'appartenait qu'à vous de prendre un peu de hauteur. A partir du moment où le Fonds avait déjà accordé des prêts dans le cadre de baux emphytéotiques, il était logique qu'il procède de même dans le cadre de baux de superficie.

L'article 7 stipule que des exceptions peuvent être accordées. Il s'agit de personnes à revenus faibles,

entrant dans les conditions du logement social, qui auraient pu acquérir ces biens pour des montants de 60% inférieurs à ceux du marché immobilier. Or, vous avez donné l'instruction au conseil d'administration de s'y opposer par un vote.

Peu nous importe qu'il y ait eu une absence d'un représentant du MR. De quelle information disposent les personnes siégeant au conseil d'administration, lorsque le secrétaire général déclare que le prêt n'est pas conforme aux conditions et qu'il importe de le rejeter par un vote ?

Il est regrettable de devoir faire une interpellation de la sorte en sachant d'emblée que l'on se heurtera à un mur et à un refus. Face à l'arbitraire, l'abus de droit, et les pratiques inacceptables, je ne baisserai jamais les bras.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - Je souhaite préciser que je me réserve le droit d'examiner les termes utilisés par l'intervenant. La plupart des propos qu'il a émis à mon égard sont injurieux. Il n'est pas de coutume qu'ils soient répertoriés dans le procès verbal d'un parlement qui se respecte. Il convient d'examiner cette situation.

J'exige parallèlement la production de la pièce numéro 5. Toute pièce à charge peut effectivement être montrée à la défense.

Je souhaiterais également avoir l'occasion de voir clarifiée la décision du Fonds du logement concernant l'octroi de prêts dans le cadre que vous évoquez.

Nous avons une lecture quelque peu différente des événements qui vous préoccupent. Je souhaite apporter quelques correctifs à l'analyse que vous nous décrivez en présentant succinctement les éléments de fait et de droit en cause.

Premièrement, concernant la qualification de l'opération en cause, le Fonds du logement a pour mission première de permettre à des Bruxellois de devenir propriétaires, en accordant des prêts hypothécaires à des candidats acheteurs qui n'ont pas accès aux prêts bancaires classiques, vu les

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *U beledigt mij! Het is niet de gewoonte dergelijke uitspraken op te nemen in het verslag.*

Ik vraag u om het bewijsstuk nummer vijf te tonen.

Wij interpreteren de beslissingen van het Woningfonds niet op dezelfde manier. Daarom zal ik kort de feiten en de rechtskwesties die spelen, samenvatten.

De eerste opdracht van het Woningfonds is de Brusselaars toe te laten om eigenaar te worden door het verstrekken van hypotheekleningen aan kandidaat-kopers die niet in aanmerking komen voor gewone leningen bij de bank.

Artikel 7 van het reglement van het Fonds bepaalt dat de lener over de volle eigendom van zijn woning dient te beschikken, behoudens uitzonderingen aanvaard door het Fonds. Dat is precies de kern van het probleem dat zich nu voordoet.

In uw vraag wijst u erop dat het Woningfonds bij de oprichting ervan onbekend was met het recht van opstal en dat het bijgevolg daarmee geen rekening kon houden bij de opstelling van het reglement. Dat verwondert me, want het recht van

taux pratiqués et les exigences des banques.

L'article 7 du règlement du Fonds stipule que "L'emprunteur doit être plein propriétaire de son habitation, sauf exception acceptée par le Fonds." Cet article se trouve au centre de l'examen de la question qui nous occupe. Celle-ci est simple : le montage que propose la commune d'Etterbeek s'inscrit-il dans les missions du Fonds ?

Vous écrivez dans votre question que "Le Fonds du logement, lors de sa création, ne connaissait pas encore l'existence du droit de superficie. Il n'a donc pas pu en tenir compte dans la rédaction de son règlement et des critères d'accès au prêt." Cet argument me surprend quelque peu puisque - comme vous venez de le rappeler vous-même - le droit de superficie existe depuis 1824. Vous n'en êtes donc pas l'inventeur. Si le règlement d'ordre intérieur ne mentionne pas ce droit, ce n'est certainement pas par anachronisme.

Dans ce dossier, l'enjeu était de savoir si le montage proposé correspondait aux missions du Fonds. Ce montage utilise la notion de droit de superficie, mais réduit celui-ci au strict minimum, en ne retenant de la loi qui fonde le droit de superficie que la durée, telle qu'interprétée par la commune d'Etterbeek. L'examen de la compatibilité entre les missions du Fonds et le montage en question a fait l'objet de multiples échanges de courriers avec les candidats et la commune d'Etterbeek, et non des rares courriers que vous citez partiellement et partialement.

Voici un rappel des étapes qui ont jalonné ces événements :

Après le dépôt début mars de neuf candidatures de prêt au Fonds, en vue d'obtenir un droit de superficie d'un appartement, le Fonds a adressé un courrier à la commune, dans lequel il indiquait qu'il n'arrivait pas à déterminer avec certitude si le bail de superficie en cause opérait ou non le transfert de propriété des logements existants. La question était donc posée, on ne peut plus clairement, dès le mois de mars.

Ce courrier indiquait que l'un des éléments de réponse pourrait être un "ruling" de l'administration fiscale, c'est-à-dire une décision anticipée sur le taux des droits d'enregistrement

opstal bestaat sinds 1824. Dat dit recht niet in het reglement is opgenomen is dus zeker geen voorbeeld van anchronisme.

De vraag is bijgevolg of de constructie waarvan sprake beantwoordt aan de opdrachten van het Fonds. Deze constructie gebruikt het begrip opstalrecht, maar herleidt het tot het strikte minimum. Alleen de tijdsduur, zoals de gemeente Etterbeek die interpreteert, wordt in aanmerking genomen. Er is over deze zaak een uitgebreide briefwisseling gevoerd tussen de gemeente en de kandidaten. U vermeldt slechts fragmenten van enkele schaarse brieven.

Ik geef u een overzicht van de feiten.

Begin maart hebben negen kandidaten zich gemeld bij het Fonds om het opstalrecht van een appartement te verwerven. Het Fonds heeft dan de gemeente een brief gezonden waarin het verklaarde dat het niet kon oordelen of het opstalrecht een overdracht van de eigendom inhield van de bestaande woningen. Het Fonds heeft dus in maart een duidelijke vraag gesteld.

In deze brief werd een mogelijk antwoord voorgesteld, namelijk een 'ruling' van de belastingadministratie. Dat betekent in dit geval een vooruitgeschoven beslissing over het tarief van de registratierechten.

In de media uit die periode hebt u verklaard dat u de registratierechten voor de eigendoms-overdracht had afgeschafte of zwaar verminderd. Dat zou de aankooprij voor de kandidaten aanzienlijk hebben gedrukt en maakte de aankoop financieel aantrekkelijk.

Aangezien het niet om eigendomsoverdracht gaat, hoeven er geen registratierechten te worden betaald. In haar schrijven van 26 april 2007 meldde de gemeente dat het om een tijdelijke eigendomsoverdracht gaat, zonder de andere vragen van het Fonds te beantwoorden.

Op 11 mei vernamen de kandidaat-leners via een brief van het Fonds dat ze de gemeente een bankattest moesten bezorgen. Het Fonds wees op bijkomende voorwaarden: een voldoende hypothecaire waarborg en de overeenstemming van het dossier van de kandidaten met het besluit

qui sera appliqué.

Dans des articles de journaux de l'époque, vous vous êtes vanté d'avoir supprimé ou diminué fortement les droits d'enregistrement pour transfert de propriété, et donc considérablement réduit la somme à payer par les candidats. Cet élément constituait l'une des clefs de l'opportunité financière de cette proposition pour les personnes concernées.

Ne s'agissant pas de transfert de propriété, on n'avait pas à l'assortir d'une série de contraintes, notamment des droits d'enregistrement. Dans un courrier du 26 avril, la commune répond qu'il s'agit d'un transfert temporaire de la propriété et ne répond pas pour le reste aux autres questions du Fonds.

Le 11 mai, à la demande des candidats emprunteurs, un courrier leur est adressé, les candidats devant remettre à la commune une attestation bancaire. L'attestation en question porte sur le résultat d'une étude des capacités financières des candidats. Elle précise une réserve essentielle : "L'accord du conseil d'administration quant à l'octroi et aux conditions du prêt sollicité sur base dudit dossier de demande de prêt complet étant subordonné en particulier à ce qu'il estime la garantie hypothécaire suffisante, vos droits et engagements, résultats de l'acquisition du droit de superficie tel que projeté, sont compatibles avec les dispositions réglementaires de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale."

Cette réserve est depuis le début communiquée aux parties. En tant que juriste, vous n'avez pas pu omettre cette réserve essentielle. Or, vous ne la relevez pas dans vos citations.

Dans le processus de réflexion qui se poursuit alors, plusieurs notes internes au Fonds indiquent que le droit tel que proposé s'apparente plus à un bail à long terme et estiment que la garantie hypothécaire ne serait donc pas suffisante, la convention en question restreignant trop les droits du créancier. Le conseil d'administration du Fonds décide de reporter sa décision après avoir pris connaissance du "ruling" de l'administration fiscale. Tout cela ne se fait donc pas à la légère.

van de gewestregering.

Als juriste kunt u die bijkomende voorwaarden moeilijk over het hoofd hebben gezien.

Volgens verscheidene interne nota's binnen het Fonds staat het recht van opstal dicht bij een huurcontract van lange duur, waardoor een hypothecaire waarborg niet volstaat. De raad van bestuur stelde zijn beslissing uit nadat hij kennis had genomen van de 'ruling' van de fiscale administratie. Men is dus zeker niet lichtzinnig met de zaak omgesprongen.

M. Vincent De Wolf.- Ce n'est pas à la légère, c'est grotesque. C'est contraire aux fondements juridiques élémentaires.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Vous n'avez pas le droit.

M. le président.- M. De Wolf, veuillez attendre votre droit de réplique.

M. Vincent De Wolf.- Devant la sottise, je ne peux me taire.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je demande instamment au président d'intervenir. On peut m'injurier dans la presse, mais pas ici.

Un courrier du 12 juin informe les candidats de ces décisions en des termes très clairs : "Le conseil d'administration ne peut réserver de suite favorable à votre demande de prêt hypothécaire. Nous sommes cependant disposés à revoir cette position aussitôt que nous aurons obtenu toutes les informations concernant la nature exacte du bail proposé, notamment les suites réservées à la demande de 'ruling' introduite par la commune auprès du SPF Finances."

Le 2 octobre, la commune, à la demande du Fonds, communique la copie de la décision de l'administration fiscale. Cette réponse considère que le droit de superficie en question n'emporte pas le transfert de propriété.

Le conseil d'administration du Fonds décide alors, après discussion et vote, de refuser l'octroi des prêts demandés. Cette décision confirme le refus signifié aux candidats dès le 12 juin, qui leur a été communiquée par courrier du 9 octobre.

C'est très clairement à la suite d'une analyse en profondeur du mécanisme mis en place que le Fonds a, de manière totalement indépendante, refusé cette demande de prêt. Aucune instruction de ma part n'a été donnée dans le cadre de ce dossier, ni dans un sens ni dans l'autre. L'une des interpellations précédentes a montré qu'il y avait tout un champ de débat et de manoeuvre autour de ce type de propositions, qui exigent par conséquent d'être traitées avec sérieux, ce que nous avons fait.

La décision du Fonds du logement a été prise par

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- *Uw standpunt is niet lichtzinnig maar grotesk.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *U hebt het woord niet.*

De voorzitter.- Gelieve het moment van de repliek af te wachten.

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- *Bij het horen van zoveel dwazigheid kan ik niet zwijgen.*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het Fonds verstuurde op 12 juni 2007 een brief waarin het de kandidaten meedeelde dat de raad van bestuur de lening weigert. Tegelijk meldde het Fonds dat dit standpunt voor wijziging vatbaar is, afhankelijk van de vraag tot 'ruling' die de gemeente bij de FOD Financiën had ingediend.*

Op 2 oktober 2007 maakte de gemeente de beslissing van de fiscale administratie over aan het Fonds: het recht van opstal wordt niet beschouwd als een vorm van eigendoms-overdracht.

Na een discussie besloot de raad van bestuur van het Fonds om de leningen te weigeren. De aanvragers kregen hiervan bericht per brief van 9 oktober.

Het Fonds heeft dus de zaak diepgaand geanalyseerd en zelfstandig besloten de lening niet toe te kennen. Ik heb geen enkele instructie gegeven. Een van de vorige interpellaties heeft trouwens aangetoond dat er heel wat ruimte is voor discussie over dit soort voorstellen.

De beslissing werd genomen met negen stemmen tegen, een voor en een onthouding. Er is geen sprake van een politieke afrekening. Een toezien minister is nog niet almachtig.

De betrokkenen werden al vroeg ingelicht over de problemen met hun aanvraag. Zij hebben niets te klagen over de houding van het Fonds. Dat zij toch meenden te kunnen rekenen op een goede afloop, ligt aan de onvoorzichtigheid en de valse beloften van anderen. Ik betreur dat.

Ik heb vanmorgen vernomen dat een van de

son conseil d'administration par neuf voix contre, une pour et une abstention. La thèse du "règlement de comptes politique" doit être abandonnée, à moins de fantasmer qu'en tant que ministre de tutelle je sois omnipotente, par le biais d'ondes multiples.

Les demandeurs ont été informés très tôt des difficultés présentées par le mécanisme en cause. Aucun préjudice ne leur a été porté par l'attitude du Fonds. Si les demandeurs n'ont pas voulu croire au refus du Fonds, qui était pourtant clairement exprimé, c'est peut-être en raison de quelque imprudence de certains dans la conduite de ce dossier.

Cette imprudence peut effectivement faire naître de fausses promesses et, malheureusement, autant d'espoirs déçus dans le chef de demandeurs particulièrement vulnérables. Je le regrette autant que vous, car notre mission est d'aider les gens.

D'après une information qui m'est parvenue ce matin et qui, je l'espère, pourra être démentie, l'un ou l'autre demandeur travaillerait à la commune, dans l'entourage proche du bourgmestre. Cette personne aurait indiqué au Fonds qu'il y avait un problème politique, et non l'inverse.

Cette affaire est extrêmement délicate, vu la fureur que vous déployez pour défendre ce dossier par l'intermédiaire de la presse, d'injures, etc. Vous avez pris en otage des candidats acquéreurs, dans un système qui peut avoir son intérêt, mais que vous avez amplifié d'une façon que je qualifierais d'assez délicate. Je regrette cette folle campagne menée contre le Fonds du logement, qui est une institution honorable, qui prend des décisions honorables et qui fait des choses honorables.

Les arguments de rigueur ont été échangés à de multiples reprises, y compris avant que le système ne soit adopté au conseil communal de la commune d'Etterbeek. A l'époque, j'avais fait part à M. De Wolf des difficultés que j'éprouvais vis-à-vis de son système et notamment des possibilités de plus-value rapide. Il m'avait d'ailleurs suivie à ce moment-là, en indiquant qu'il limiterait les possibilités de plus-value dans le dossier.

Ce dossier est sérieux et ne mérite absolument pas cet excès d'indignité.

aanvragers zou werken voor de gemeente, in de omgeving van de burgemeester. Deze persoon zou het Fonds gezegd hebben dat er een politiek probleem was en niet omgekeerd.

Dit is een erg delicate kwestie, gezien het vuur waarmee u deze zaak verdedigt via persberichten en beledigingen. U hebt de kandidaat-kopers gebruikt. Ik betreur deze dolle campagne tegen het Woningfonds, dat een eerbare instelling is.

De argumenten zijn al vaak herhaald, ook voor de gemeenteraad van Etterbeek het systeem goedgekeurde. Ik heb de heer De Wolf toen ingelicht over de moeilijkheden die het systeem creëerde, met name de mogelijkheid van een snelle meerwaarde. Hij zei toen trouwens dat hij die mogelijkheid zou beperken.

Deze kwestie is te ernstig om zo onwaardig te behandelen.

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

M. Vincent De Wolf. - Cette réponse n'honorera ni le gouvernement ni notre parlement. Elle est fondée sur une interprétation grossièrement inexacte du droit. S'il en est besoin, un professeur d'université confirmera que le droit de superficie est un droit de propriété temporaire limité à 50 ans. Dire l'inverse est idiot, ridicule et grotesque.

Si le Fonds du logement a écrit que les personnes réunissaient les conditions, c'est que c'était le cas. Si un fonctionnaire communal atteste sur son honneur avoir entendu au téléphone qu'un fonctionnaire du Fonds a dit que c'était un problème politique avec Mme Dupuis, en citant son nom, c'est que c'était le cas.

Je n'ai pas sollicité cette personne. Elle est arrivée avec l'attestation en étant révoltée de ce qu'elle avait entendu. Dire que j'ai pris ces personnes en otage, alors que c'est vous qui les avez mises à la rue et en difficulté par les instructions que vous avez données, c'est une honte !

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - Je n'ai mis personne à la rue.

M. Vincent De Wolf. - Ces personnes, sur foi de l'attestation, ont mis fin à leur bail et ont pris des engagements financiers qu'elles ne sont plus à même de respecter.

Ce n'est pas ma façon de faire de la politique. Mon courroux et ma hargne sont inférieurs au trouble que je ressens. Je ne peux pas comprendre que vous soyez à ce point égarée dans des motifs politiques.

Vous ne m'avez pas répondu. Le Fonds a accordé un prêt en droit d'emphytéose. Il l'a écrit au mois de mars. Pourquoi ne le fait-il pas dans ce cas ?

Jeudi passé, la commune d'Etterbeek a décidé unanimement d'accorder sa garantie communale à ces personnes, pour autant que de besoin, pour les aider à obtenir un prêt. L'une d'elles a déjà obtenu ce prêt auprès d'une banque privée, avec une inscription hypothécaire.

Cela s'inscrit totalement en faux par rapport à ce que vous avez dit. Dire que j'ai pris ces personnes

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).* - *Uw antwoord is gebaseerd op een flagrant verkeerde juridische interpretatie. Een universiteitsprofessor zal u kunnen bevestigen dat een recht van opstal een tijdelijk eigendomsrecht is.*

Het Woningfonds stelde terecht dat de personen in kwestie in aanmerking kwamen voor een lening. Een gemeenteambtenaar verklaarde op haar erewoord dat dat plan niet kon doorgaan vanwege een politiek probleem met staatssecretaris Dupuis.

Ik heb die ambtenaar niet aangesproken, ze is zelf naar me toegestapt omdat ze verontwaardigd was. Het is werkelijk schandalig dat u beweert dat ik mensen gijzel. U bent het die hen op straat zet!

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).* - *Ik heb niemand op straat gezet.*

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).* - *Die mensen hebben hun huurcontract opgezegd en financiële verbintenissen aangegaan die ze nu niet kunnen naleven.*

Ik ben zeer verontwaardigd over uw manier van werken.

U antwoordde niet op mijn vraag. Het Woningfonds had op papier toestemming gegeven voor de lening. Waarom komt er dan niets van in huis?

Afgelopen donderdag besloot de Etterbeekse gemeenteraad teneinde de personen in kwestie te helpen om een lening af te sluiten. Een van de personen heeft inmiddels een hypothecaire lening kunnen afsluiten bij een privébank.

Als u zegt dat ik die mensen gijzel en dat een van hen voor de gemeente Etterbeek werkt, hebt u het verkeerd voor!

en otage et qu'une de ces personnes travaille auprès de moi à la commune d'Etterbeek, est totalement faux. Vous êtes en plein fantasme !

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je me réjouis de ce que ces personnes aient pu obtenir un crédit bancaire grâce au fait que la commune ait payé pour la pseudo-vente de ses propres bâtiments.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE MME MARIE-PAULE QUIX

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

concernant "l'implantation de logements sociaux à Neder-Over-Heembeek".

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

Mme Marie-Paule Quix (*en néerlandais*).- *Neder-Over-Heembeek possède de très nombreuses réserves foncières. Tant la Ville de Bruxelles que la Région de Bruxelles-Capitale veulent y construire des logements, sociaux ou autres. Dans le cadre du Plan pour l'Avenir du Logement, la SRIB a reçu la mission de construire une centaine de logements au Chemin Vert.*

Actuellement, Neder-Over-Heembeek compte

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (*in het Frans*).- *Het doet me plezier dat die mensen een lening hebben kunnen afsluiten doordat de gemeente Etterbeek opdraait voor de zogezegde eigendomsoverdracht.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MARIE-PAULE QUIX

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

betreffende "de inplanting van sociale woningen in Neder-Over-Heembeek".

De voorzitter.- Mevrouw Quix heeft het woord.

Mevrouw Marie-Paule Quix.- Zoals u weet is Neder-Over-Heembeek een deelgemeente van Brussel-Stad waar nog heel wat grondreserves zijn. Zowel Brussel-Stad als het Brussels Hoofdstedelijk Gewest willen er graag zowel sociale als andere woningen bouwen.

In het kader van het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting heeft de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel (GIMB) de opdracht

quelque 15.000 habitants. Avec les divers plans Logement, viendront s'y ajouter environ 2.000 habitants, au travers de 700 nouveaux logements. Cette grande opération entraînera des changements radicaux. La Ville de Bruxelles a promis la réalisation d'une étude sociologique et urbanistique pour l'ensemble du territoire heembeekois. Il va de soi que cette étude devra aussi englober les logements qu'entend construire la Région de Bruxelles-Capitale.

Derrière la construction de ces logements, doit se profiler une vision qui puisse compter sur l'approbation des habitants. Or, le dialogue avec les habitants, essentiel, a jusqu'à présent été négligé.

Pouvez-vous dresser un état des lieux du projet de logement au Chemin Vert? Etes-vous disposée à attendre les résultats de l'étude sociologique et urbanistique promise par la Ville de Bruxelles, avant de démarrer ce projet de construction? Comptez-vous développer une vision globale pour Neder-Over-Heembeek, en tenant compte des logements que construira la Région de Bruxelles-Capitale?

gekregen om in de Groenweg een honderdtal woningen te bouwen. Ook in de beleidsverklaring van het nieuwe bestuur van Brussel-Stad wordt veel aandacht besteed aan huisvesting: tijdens de legislatuur 2006-2012 zouden er 1.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Ik kan dat enkel toejuichen.

Aangezien de meeste grondreserves van Brussel-Stad en het Brusselse OCMW in Neder-Over-Heembeek liggen, worden de meeste woningen daar gebouwd. Op dit ogenblik telt Neder-Over-Heembeek ongeveer 15.000 inwoners. Door de diverse huisvestingsplannen komen er de volgende jaren ongeveer 700 woningen bij, goed voor ongeveer 2.000 inwoners.

U begrijpt dat dit een grote operatie is, die ingrijpende wijzigingen met zich zal meebrengen voor Neder-Over-Heembeek. U mag dan ook niet over één nacht ijs gaan en moet de bouw van de woningen oordeelkundig plannen. Brussel-Stad heeft beloofd een stedenbouwkundige en sociologische studie over heel Neder-Over-Heembeek te laten uitvoeren. Dat is van essentieel belang voor een globale visie. Het spreekt voor zich dat die visie ook betrekking moet hebben op de woningen die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wil bouwen. Bijgevolg zal de studie hier ook aandacht moeten aan besteden.

Allicht weet u dat de 700 woningen voor heel wat onrust zorgen bij de inwoners van Neder-Over-Heembeek. Het project hoeft niet noodzakelijk een bedreiging te vormen en kan de bewoners ook kansen bieden. Het is belangrijk dat er achter de bouw van de woningen een visie schuilgaat die op de goedkeuring van de bewoners kan rekenen. De dialoog met de inwoners is hoe dan ook van essentieel belang en kreeg tot dusver veel te weinig aandacht.

De Brusselse Raad voor het Leefmilieu (BRAL) heeft enkele weken geleden in samenwerking met Inter-Environnement Bruxelles een overlegvergadering georganiseerd. Er waren 140 ongeruste Heembekenaren aanwezig.

Kunt u een stand van zaken geven van het huisvestingsproject in de Groenweg, waar de GIMB als bouwheer optreedt? Bent u bereid om de resultaten van de stedenbouwkundige en

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais). - *Dans le cadre du Plan logement, j'ai manifesté mon intérêt pour les réserves foncières importantes dont dispose Neder-Over-Heembeek. Les autorités communales de Bruxelles-Ville ont réagi favorablement à ma demande portant sur les terrains du Chemin Vert et du Petit Chemin Vert, qui ne forment qu'une petite partie d'un programme complet, témoignant d'une vision globale, qui inclut les terrains de la rue de la Paroisse, du Molenblok, du Middelweg, ainsi qu'un projet à proximité du Sint-Jan Berchmanscollege. L'ensemble des terrains mis à disposition par la Ville de Bruxelles permettra la construction de 500 logements.*

La commune a cédé les terrains du Chemin Vert et du Petit Chemin Vert à la SRIB pour y construire du logement. La Ville de Bruxelles et la SRIB ont décidé de commun accord de construire les habitations en grande partie sur le terrain du Chemin Vert, afin de maintenir un maximum de zones vertes sur l'autre terrain.

Fin octobre, la SRIB a lancé un appel d'offres européen pour une mission architecturale. Celui-ci n'est pas encore clôturé. Dès que les architectes seront désignés, ils développeront un projet et déposeront une demande de permis d'urbanisme. Je suis convaincue de l'importance de la concertation avec les riverains et je mets tout en oeuvre pour répondre à leurs questions, les informer et les consulter. Mais aucun projet n'étant disponible pour l'instant, une concertation serait prématurée. Il va de soi que la Région tient compte, dans la mesure du possible, des remarques des riverains lors du développement de projets, et cela avant même qu'une demande de permis d'urbanisme ne soit introduite.

Il est important de distinguer les habitations qui

sociologique studie die Brussel-Stad heeft beloofd, af te wachten, voordat u het bouwproject in de Groenweg van start laat gaan? Bent u bereid om aan een globale visie voor Neder-Over-Heembeek te werken waarin ook rekening wordt gehouden met de woningen die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal bouwen?

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris. - Het klopt dat de deelgemeente Neder-over-Heembeek over rijke grondreserves beschikt. In het kader van het Huisvestingsplan heb ik mijn interesse voor die reserves laten blijken. De gemeentelijke overheden van Brussel-Stad hebben gunstig op mijn verzoek gereageerd door de terreinen aan de Groenweg en de Korte Groenweg ter beschikking te stellen, waarvoor mijn dank. Ze hebben trouwens nog andere terreinen ter beschikking gesteld. In het totaal zijn de terreinen die Brussel-Stad het gewest ter beschikking stelt goed voor ongeveer 500 woningen. Naast het project van de Groenweg komen er in Brussel nog de projecten Parochie, Molenblok, Middelweg, een project nabij het Sint-Jan Berchmanscollege en Bolivar. Het project van de Groenweg is dus maar een klein onderdeel van het volledige programma. En ik sta zeker achter een globale visie.

De gemeente heeft de terreinen aan de Groenweg en aan de Korte Groenweg afgestaan aan de GIMB (Gewestelijke investeringsmaatschappij voor Brussel) om er woningen te bouwen. Om in zoveel mogelijk groenzones te kunnen voorzien, zullen de woningen grotendeels op het terrein aan de Groenweg worden ingeplant, zodat er op het andere terrein groenzones bewaard blijven. Deze beslissing is het resultaat van overleg met de GIMB en met Brussel-Stad en betekent een eerste stap in de richting van een concrete visie.

De GIMB heeft eind oktober een Europese offerte-aanvraag uitgeschreven voor een architectuur-opdracht. De aanvraag is op dit ogenblik nog niet afgesloten. Zodra de architecten zijn aangeduid, zullen ze een ontwerp uitwerken en een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aanvragen. Natuurlijk zal er in dat stadium overleg plaatsvinden met de inwoners. Ik ben me ervan bewust dat de inplanting van nieuwe woningen en de

rentrent dans le cadre du Plan logement et celles que la Ville de Bruxelles veut bâtir. Je n'ai rien à dire sur ces dernières.

Les projets Chemin Vert et Petit Chemin Vert progressent peu à peu. Les autres projets n'ont rien à voir avec la Région bruxelloise. Nous veillerons attentivement à ce que les logements s'intègrent harmonieusement dans leur environnement et que toutes les infrastructures nécessaires pour les nombreux nouveaux habitants soient développées.

Je peux difficilement répondre à votre question relative à l'étude urbanistique que la Ville de Bruxelles a promise. Elle concerne les habitations que Bruxelles-Ville va construire. Cette étude permettrait d'examiner comment collaborer.

Si les délais à respecter le permettent, nous pouvons considérer certaines modifications sur des aspects secondaires. Il y a de nombreuses demandes pour des logements sociaux de qualité construits en concertation avec les habitants. Je n'ai pas vu l'étude en question et puis vous dire que les terrains à Neder-Over-Heembeek serviront pour le Plan logement.

toestroom van bewoners die daarmee gepaard gaat, vragen doen rijzen bij de omwonenden. Daarom stel ik alles in het werk om op hun vragen een antwoord te bieden, door hen te informeren en overleg met hen te plegen. Dat doe ik trouwens voor alle projecten in het hele gewest. Omdat er op dit ogenblik nog geen enkel ontwerp beschikbaar is, is het nog te vroeg voor overleg. Het spreekt voor zich dat het gewest in de mate van het mogelijke rekening houdt met de opmerkingen van de omwonenden bij de uitwerking van de projecten, en dit nog voor er een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is ingediend.

Het is belangrijk om een onderscheid te maken tussen de woningen die worden opgetrokken in het kader van het gewestelijke Huisvestingsplan en de woningen die Brussel-Stad wil bouwen. Over die laatste heb ik uiteraard niets te zeggen.

De projecten in de Groenweg en de Korte Groenweg boeken stapsgewijs vooruitgang. De andere projecten hebben niets met het Brussels Gewest te maken. Ik zal er nauwlettend op toezien dat de woningen harmonieus worden geïntegreerd in de bestaande omgeving en dat alle nodige infrastructuur voor de vele nieuwe inwoners wordt ontwikkeld. Bij een dergelijke bevolkingstoename is dat onontbeerlijk.

Ik kan u moeilijk een antwoord geven op uw vraag over de stedenbouwkundige studie die Brussel-Stad heeft beloofd. De studie gaat namelijk over de woningen die Brussel-Stad wil bouwen. Als ze klaar is, zal de situatie duidelijker zijn en kunnen we bekijken hoe we moeten samenwerken.

Indien de na te leven termijnen het toelaten, kunnen we bepaalde wijzigingen overwegen als ze niet aan de kern van de bouwprojecten raken. Anders zou ik namelijk het verwijt krijgen dat ik te langzaam werk. Er is veel vraag naar kwalitatieve sociale woningen die in overleg met de inwoners worden gebouwd. Ik heb de voornoemde studie niet gezien en weet niet of er al werk van wordt gemaakt. Ik kan enkel zeggen dat de voornoemde terreinen in Neder-Over-Heembeek voor het Huisvestingsplan dienen.

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

De voorzitter. - Mevrouw Quix heeft het woord.

Mme Marie-Paule Quix (*en néerlandais*).- *Cela me fait plaisir que vous veuillez vous concerter avec les habitants.*

Je viens d'apprendre par M. Mampaka Mankamba que l'étude a déjà commencé. Elle concerne les logements que la Ville de Bruxelles veut construire et traite de l'impact pour tout Neder-Over-Heembeek.

Dans la mesure où le nombre de logements augmente de 13%, il faut notamment veiller aux conséquences pour la mobilité et voir s'il y a suffisamment d'écoles, de garderies et d'infrastructures de loisirs. Afin d'avoir une vision homogène, il serait bon que l'étude tienne également compte des logements que la Région bruxelloise veut construire. Ne pouvez-vous pas contacter le bourgmestre de Bruxelles-Ville à cette fin ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (*en néerlandais*).- *Un comité d'accompagnement a été créé. Je ne savais pas que cette étude avait commencé. Les logements que la Région bruxelloise construira ne bousculeront pas la viabilité de la zone. C'est pour cela que les habitations ont été placées sur deux terrains.*

- L'incident est clos.

Mevrouw Marie-Paule Quix.- Ik dank u voor uw antwoord. Het doet me plezier dat u overleg wilt plegen met de inwoners.

Ik heb net van de heer Mampaka Mankamba, die ook schepen in Brussel-Stad is, vernomen dat de studie reeds van start is gegaan. Het klopt dat die studie betrekking heeft op de woningen die Brussel-Stad wil bouwen. Maar de inzet is ruimer en gaat over de impact voor heel Neder-Over-Heembeek. U moet beseffen dat het aantal woningen met 13% stijgt. Dat is een gigantische toename. U moet met heel wat zaken rekening houden. Wat zijn de gevolgen voor de mobiliteit? Zijn er voldoende scholen? Is er genoeg kinderopvang en vrijetijdsinfrastructuur? Teneinde een homogene visie te hebben op de plannen, zou het goed zijn als de studie ook rekening hield met de woningen die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wil bouwen. Aangezien de studie reeds van start is gegaan, hoeft dit de timing voor de bouw van de woningen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet in het gedrang te brengen. Kunt u de burgemeester van Brussel-Stad niet contacteren? Ik kan me niet voorstellen dat dat niet mogelijk zou zijn.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Er is een begeleidingscomité opgericht. Ik wist niet dat de studie al van start was gegaan. Ik kan u echter wel zeggen dat de woningen die het Brussels Gewest zal bouwen, de leefbaarheid van de zone niet in het gedrang zal brengen. Dat is ook de reden waarom de woningen over twee terreinen worden gespreid. In de eerste fase kreeg het Brussels Gewest slechts een terrein ter beschikking, maar ik heb gewacht op een tweede terrein.

- Het incident is gesloten.