



**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 19 FÉVRIER 2008**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 19 FEBRUARI 2008**

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		INHOUD	
INTERPELLATION	5	INTERPELLATIE	5
- de M. Fouad Ahidar	5	- van de heer Fouad Ahidar	5
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "l'instauration de l'allocation-loyer".		betreffende "de invoering van de huurtoelage".	
<i>Discussion – Orateurs : Mme Michèle Hasquin-Nahum, M. Alain Daems, M. Denis Grimberghs, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, M. Fouad Ahidar.</i>	6	<i>Besprekking – Sprekers: mevrouw Michèle Hasquin-Nahum, de heer Alain Daems, de heer Denis Grimberghs, mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, de heer Fouad Ahidar.</i>	6
QUESTIONS ORALES	14	MONDELINGE VRAGEN	14
- de M. Jos Van Assche	15	- van de heer Van Assche	15
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "les projets de construction de logements sociaux sur quelques terrains inoccupés rue de la Paroisse à Haren".		betreffende "de plannen om sociale woningen te bouwen op enkele leegstaande vlaktes aan de Parochiestraat te Haren".	

- de Mme Els Ampe	16	- van mevrouw Els Ampe	16
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme, concernant "l'évolution de l'utilisation du Fonds pour les immeubles inoccupés".		aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw, betreffende "de evolutie in het gebruik van het 'Leegstandfonds' ".	
- de M. Mustapha El Karouni	19	- van de heer Mustapha El Karouni	19
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme, concernant "l'habitat solidaire".		aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw, betreffende "het solidair wonen".	

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

INTERPELLATION

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

INTERPELLATION DE M. FOUAD AHIDAR

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

concernant "l'instauration de l'allocation-loyer".

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

M. Fouad Ahidar (en néerlandais). - Le 18 janvier 2008, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) a mené une action devant le parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il déplorait que les allocations-loyer en chantier soient limitées aux logements communaux et demandait que le système soit étendu aux logements privés dont les propriétaires sont disposés à accepter un plafonnement des loyers. L'avis du 17 février 2006 du Conseil consultatif du logement soutient cette idée.

En réponse à une question antérieure sur le même sujet, la secrétaire d'Etat disait que l'avis n'évoquait ni le contrôle du respect du montant des loyers payés, ni la salubrité des logements. En outre, elle s'interrogeait sur le principe qui veut que l'allocation soit octroyée aux premiers ménages qui en font la demande.

Ces objections peuvent être rencontrées en appliquant le système des allocations-loyer aux

INTERPELLATIE

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

betreffende "de invoering van de huurtoelage".

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar. - Op vrijdag 18 januari 2008 voerde de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen actie voor het Brussels Hoofdstedelijk Parlement. De BBRoW betreurt dat de in de steigers staande huurtoelagen zullen worden beperkt tot gemeentelijke woningen en vraagt dat het stelsel zou worden uitgebreid tot privé-woningen waarvan de verhuurders bereid zijn een huurprijsplafond te aanvaarden. Een idee dat door de Adviesraad voor Huisvesting wordt gesteund in zijn advies van 17 februari 2006.

In een eerder antwoord op een vraag over dit onderwerp stelde de staatssecretaris dat er in het advies niet wordt gesproken over een efficiënt toezicht op de naleving van de betaalde huurgelden en dat er geen gewag wordt gemaakt van de gezondheid van de woningen. Tevens stelt ze zich vragen bij het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt", waarbij de toelage binnen het per definitie beperkt budget wordt toegekend aan de rechthebbende gezinnen die daar het eerst om

logements mis sur le marché par les agences immobilières sociales.

Les AIS permettent d'aider davantage de personnes à faibles revenus. Vous fournissez du reste déjà des efforts à l'encontre de ce groupe-cible en prévoyant des allocations-loyer pour les logements communaux.

Il est possible d'élargir l'offre des AIS en incorporant au système, au moyen des allocations-loyer, les logements qui se situent juste au-dessus des maxima actuels.

Le système actuel dépend en grande partie de la bonne volonté des communes, qui devront mettre à disposition une partie de leur patrimoine. Les communes aisées accepteront-elles de collaborer ?

En réponse à une précédente interpellation, vous avez déclaré que ce système ne pouvait s'appliquer au marché privé tant que n'existe pas une méthode efficace de contrôle des loyers. Etes-vous à la recherche d'une telle méthode ? Etes-vous disposée à tester un système d'allocation-loyer pour les logements privés dont les propriétaires sont prêts à accepter un loyer maximal ? Vous pourriez en examiner la faisabilité à travers un projet-pilote limité.

Combien de communes ont-elles déjà apporté leur collaboration ? Pouvez-vous prendre des mesures pour que les communes riches participent ? Pensez-vous élargir le système des allocations-loyer aux AIS ?

Discussion

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

vragen.

Aan deze bezwaren kan worden tegemoetgekomen door het systeem van huurtoelagen ook toe te passen op de woningen die door sociale verhuurkantoren op de markt worden aangeboden.

Zo kunnen meer mensen met een laag inkomen worden geholpen dankzij de sociale verhuurkantoren. Overigens levert u nu al inspanningen voor die doelgroep door te voorzien in huurtoelagen voor gemeentelijke woningen.

Het is mogelijk om het woningaanbod van de sociale verhuurkantoren uit te breiden door de woningen die net boven de huidige maxima uitkomen, met behulp van de huurtoelagen toch op te nemen in het stelsel.

Het huidige systeem is grotendeels afhankelijk van de bereidwilligheid van de gemeenten. Ze zullen een deel van hun patrimonium, dat normaal niet bedoeld is voor lage inkomens, ter beschikking moeten stellen. Het is echter de vraag of alle gemeenten, met inbegrip van de meer welgestelde, wel willen meewerken.

Het is niet duidelijk of het voorgestelde systeem ook van toepassing is op de privémarkt. In antwoord op een interpellatie stelde u dat er geen huurtoelagen komen voor privewoningen zolang er geen efficiënte methode bestaat om de huurprijzen te controleren. Bent u op zoek naar een dergelijke methode? Bent u bereid het huurtoelagensysteem uit te proberen op privewoningen waarvan de eigenaars bereid zijn om een maximale huurprijs te aanvaarden? U zou de haalbaarheid kunnen onderzoeken met een beperkt proefproject.

Hoeveel gemeenten hebben reeds hun medewerking verleend? Kunt u maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat ook de rijke gemeenten meedoen? Wat denkt u van huurtoelagen binnen een ruimer systeem, zoals dat van de sociale verhuurkantoren?

Bespreking

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

Mme Michèle Hasquin-Nahum.- Nous nous réjouissons de l'intervention de M. Ahidar relative à l'allocation-loyer. Elle nous permet de revenir sur cette mesure prise par le gouvernement. L'allocation prévue par le gouvernement est en effet un projet, seulement en titre. Sa principale lacune réside dans le fait qu'elle ne vise que les logements communaux et n'inclut pas le logement privé.

Comme le souligne le RBDH, "limiter l'allocation-loyer aux logements communaux n'est pas justifié. Nous ne comprenons d'ailleurs pas pourquoi il n'est pas possible de travailler avec le privé. Une liste d'attente qui oscille entre 4.000 et 6.000 personnes à la SDRB et plus de 25.029 ménages sur la liste d'attente des logements sociaux. Nous nous attendions à mieux pour aider un maximum de gens à pouvoir avoir le droit de se loger. Si nous voulons combattre efficacement la crise du logement en Région bruxelloise, nous devons mettre en place un ensemble de propositions cohérentes plutôt que d'expérimenter des mesurettes tests."

La ministre nous dit que la mesure ne peut être implantée dans le privé que s'il existe un mécanisme de régulation ou d'encadrement des loyers. Nous reviendrons inlassablement sur le fait qu'un encadrement des loyers dans le secteur privé du logement serait une catastrophe, simplement en comprenant les principes de base d'un cours d'économie politique où, si l'on joue artificiellement sur les prix de l'offre, on entraîne mécaniquement un phénomène de rareté, d'où l'augmentation des prix. Les innombrables exemples d'encadrement, catastrophiques, des loyers de par le monde nous montrent bien l'ineptie de cette idée.

Revenant sur l'allocation-loyer gouvernementale, j'estime qu'il aurait fallu proposer les fonds à l'avance, plutôt que rembourser les communes après un an d'expérience. De plus, il y aura des effets pervers à cause même du préfinancement. Le candidat locataire sera dépendant de la bonne volonté de sa commune. En outre, cette mesure semble fortement camoufler le fait qu'elle vise à renflouer les finances de la commune ou de la régie foncière communale, alors que l'allocation-loyer devrait être un droit conçu pour la personne, sans oublier que le nombre de logements communaux qui se libèrent annuellement est très

Mevrouw Michèle Hasquin-Nahum (*in het Frans*).- *Deze huurtoelage is alleen in naam een project, want ze heeft enkel betrekking op gemeentelijke woningen en niet op privéwoningen.*

De BBRoW vindt deze beperking niet gerechtvaardigd. Bij de GOMB staan er 4.000 à 6.000 personen op de wachtlijst en ruim 25.029 gezinnen wachten op een sociale woning. Er is meer nodig om zoveel mogelijk mensen aan een woning te helpen. Om de huisvestingscrisis in Brussel efficiënt te bestrijden is een samenhangend geheel van voorstellen nodig in plaats van experimenten met allerlei maatregelen.

Volgens de minister kan de maatregel pas ingevoerd worden voor privéwoningen als er een algemene omkadering of regulering van de huurprijzen is. Een regulering zou een catastrofe zijn. Als de aanbodprijzen kunstmatig gemanipuleerd worden, zorgt dat voor schaarste, waardoor de prijzen zullen stijgen. Daar bestaan wereldwijd veel voorbeelden van.

Wat de huurtoelage betreft, kon de regering beter de bedragen op voorhand toekennen, in plaats van de gemeenten terug te betalen na een jaar. Kandidaat-huurders zullen ook erg afhankelijk zijn van de goede wil van de gemeenten. De maatregel is bedoeld om de gemeenten financieel bij te staan, terwijl een huurtoelage eerder een recht zou moeten zijn voor personen. Overigens komen er jaarlijks slechts weinig gemeentelijke woningen vrij.

De MR-fractie is niet tegen het voorstel van de heer Ahidar om de huurtoelage ook toe te passen op woningen van SVK's, maar stelt vast dat dat al impliciet gebeurt.

De regering had een verhoging van de huurplafonds met 12% aangekondigd in de SVK's. Het toepassingsbesluit laat evenwel nog altijd op zich wachten.

Tot slot betreur ik dat de huurtoelage van de regering beperkt blijft tot een duizendtal personen. De reële vraag is heel wat groter.

limité.

En ce qui concerne l'idée de M. Ahidar de proposer une allocation-loyer dans le mécanisme des AIS, le groupe MR n'y est pas spécialement opposé, mais constate qu'il l'implique déjà.

Le gouvernement a annoncé une augmentation de 12% des plafonds des loyers dans les AIS, mais l'arrêté qui doit permettre l'application de cette mesure se fait toujours attendre.

L'allocation-loyer du gouvernement est décevante dès lors que la demande dépasse très largement les mille personnes qui pourraient en bénéficier.

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

M. Alain Daems. - Je tiens à saluer la réalisation de ce point de l'accord de majorité. Celui-ci avait effectivement ciblé initialement la mise en œuvre d'une forme d'allocation-loyer, inscrite dans le cadre de la politique de l'encadrement des loyers - les deux allant de pair, selon la logique de la majorité - afin d'éviter de soutenir la rentabilité déjà supérieure de ce secteur par rapport aux autres domaines économiques.

En Région bruxelloise, l'investissement immobilier et plus particulièrement résidentiel est extrêmement rentable depuis déjà plusieurs décennies. Le soutenir par le biais de fonds publics, sans encadrement des loyers, semblait et semble encore toujours problématique et inéquitable à l'égard des ménages qui ne bénéficient pas de l'allocation-loyer. Mettre en place un système d'aide en faveur des ménages en situation de nécessité ne serait pas suffisant, car certains en resteraient exclus. Une augmentation de l'ensemble des loyers bruxellois liée à l'utilisation de l'allocation-loyer serait par conséquent catastrophique pour ces ménages.

La réalisation de ce point de l'accord de majorité marque une avancée et constitue une première étape. Je souhaiterais néanmoins avoir de plus amples informations sur l'état de la situation. Les locataires et les communes peuvent-ils désormais introduire leurs demandes ?

Dans un second temps, il convient également de s'interroger sur l'encadrement des loyers au niveau

De voorzitter. - De heer Daems heeft het woord.

De heer Alain Daems (in het Frans). - *Ik feliciteer de regering met de verwezenlijking van dit punt uit het regeerakkoord. Hoe zit het evenwel met de praktische kant? Kunnen de huurders en de gemeenten al een aanvraag indienen?*

Het gaat om een aanzienlijke vooruitgang, ook al is dit nog maar een eerste stap. In het regeerakkoord staat immers dat de invoering van een huurtoelagesysteem aan een omkadering van de huurprijzen moet worden gekoppeld. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het sinds meerdere decennia bijzonder rendabel om in vastgoed te investeren. Een huurondersteuning zonder beteugeling van de huurprijzen zou tot een algemene verhoging van de huurprijzen kunnen leiden, wat rampzalig zou zijn voor de gezinnen die geen huurtoelage genieten.

Een tweede stap moet dus bestaan uit een beteugeling van de huurprijzen op de privémarkt. Na de jongste federale verkiezingen was daar geen politieke meerderheid voor te vinden. Ondertussen zijn de zaken evenwel geëvolueerd en zouden bepaalde delen van de huurwet worden geregionaliseerd. Dat biedt kansen die een paar maanden geleden nog onmogelijk leken.

Het zou ook nuttig zijn om het advies van de Adviesraad voor Huisvesting op te volgen en een aantal zwakke punten en leemten weg te werken. Zo kan de naleving van de gezondheids- en bewoonbaarheidsnormen nog worden verbeterd.

du marché privé. Celui-ci, attendu déjà dès 2004, était inscrit dans l'accord de majorité mais n'avait pas pu bénéficier d'une majorité politique suffisante lors des dernières élections fédérales.

Néanmoins, des évolutions sont encore possibles. On évoque en effet la régionalisation de certains pans de la loi sur les baux. Ceci permettrait de faire progresser la politique sur l'encadrement des loyers, de manière inattendue et encore inespérée quelques mois auparavant.

Dans une seconde étape, tout en gardant un oeil sur les moyens budgétaires affectés aux autres politiques du logement, il serait intéressant de reprendre le travail effectué par le conseil consultatif du logement et d'envisager son adoption, voire son adaptation, afin de rencontrer les faiblesses et les lacunes apparentes contenues dans cet avis. Des points tels que le respect de la salubrité et les normes d'habitabilité pourraient être améliorés. Je reconnais néanmoins que les avancées réalisées constituent une bonne base de réflexion pour progresser dans cette politique d'allocation-loyer.

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

M. Denis Grimberghs.- J'interviens dans ce débat dans la mesure où je ne voudrais pas que mon silence soit mal interprété après les propos de M. Daems. Daucuns pourraient en effet croire que les membres de la majorité qui ne s'exprimaient pas ne soutenaient pas ce premier pas.

J'attends de voir ce premier pas mais j'ai le sentiment qu'un deuxième devrait suivre, sans être le grand pas en avant que l'on nous propose dans le secteur privé. Certaines hypothèses, comme la référence aux AIS, sont effectivement intéressantes, du moins à l'examen. Nous devrions, après avoir franchi le pas relatif aux logements communaux, chercher d'autres créneaux dans le secteur du logement locatif. Nous pourrions être rassurés au sujet de ces derniers concernant le risque de transfert de plus-value. Le danger est que la prime serve à autre chose et que le locataire n'en bénéficie pas. Cette inquiétude est légitime. Il serait intéressant de mettre en oeuvre le premier pas décidé par le gouvernement, afin que l'on puisse aller plus loin.

De voorzitter.- De heer Grimberghs heeft het woord.

De heer Denis Grimberghs (in het Frans).- *Ik neem het woord, omdat ik niet wil dat mijn stilzwijgen zou worden geïnterpreteerd als een gebrek aan steun aan de eerste stap.*

Die eerste stap moet zeker worden gevuld door een tweede. Wij moeten na de gemeentelijke woningen nog andere mogelijkheden op de huurmarkt zoeken, maar mogen daarbij het risico van de overdracht van de meerwaarde niet uit het oog verliezen. Het gevaar dat de premie voor andere zaken wordt gebruikt en de huurder niet ten goede komt, is reëel. Een samenwerking met de sociale verhuurkantoren is dus geen oninteressant voorstel.

Het advies van de Adviesraad voor Huisvesting lijkt mij tot slot een goed uitgangspunt voor het debat over de uitbreiding van de huurtoelage. Dat advies is immers niet op speculatieve overwegingen gebaseerd.

Poursuivre le travail au départ de l'avis du conseil consultatif du logement constituerait une bonne base permettant un débat plus large. Je ne crois pas que l'on puisse dire de cet avis qu'il est inspiré d'une quelconque volonté spéculative. Un équilibre a été cherché à l'intérieur d'un organe consultatif qui devrait éclairer nos futurs débats sur le mécanisme de l'allocation-loyer.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - J'ignore comment j'aurais interprété le silence de M. Grimberghs. Je me pose aussi la question de savoir comment je vais interpréter ses paroles, mais c'est un autre problème.

(Rires)

(poursuivant en néerlandais)

Le projet d'arrêté relatif à l'allocation-loyer nous reviendra bientôt du Conseil d'Etat et pourra être approuvé en dernière lecture par le gouvernement.

Pour ce qui est de la philosophie de la réglementation, j'ai voulu respecter strictement les principes de l'accord gouvernemental de 2004.

(poursuivant en français)

De la même manière, il m'est parfois reproché d'aller trop vite ou trop lentement pour la même chose.

(poursuivant en néerlandais)

Nous allons concentrer nos efforts sur les logements gérés par les communes, parce qu'ils sont davantage adaptés au conventionnement et au contrôle du montant des loyers.

(poursuivant en français)

Je réponds ici à d'autres intervenants. En l'absence de mécanisme de contrôle des loyers, la mise en place d'une allocation-loyer dans le secteur privé aurait, à moyen terme, dilapidé les finances régionales au détriment des politiques structurelles qui doivent rester notre priorité. Nous avons effectué les calculs et savons exactement comment notre système basculerait totalement. Cela s'est

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *Ik weet niet hoe ik het stilzwijgen van de heer Grimberghs zou hebben geïnterpreteerd, maar ik stel mij dezelfde vraag over wat hij nu heeft gezegd.*

(Gelach)

(verder in het Nederlands)

De interpellatie van de heer Ahidar biedt mij de kans om een stand van zaken op te maken over de huurtoelage, waarvan het regelgevend traject spoedig zal worden afgerond. Het ontwerpbesluit zal weldra van de Raad van State terugkomen en kan dus binnenkort door de regering in laatste lezing worden goedgekeurd.

Wij hebben in oktober 2007 reeds lang over de inhoud van de tekst gedebatteerd. Ik zal mij vandaag dus vooral op de kernaspecten toespitsen.

Wat de filosofie van de reglementering betreft, heb ik strikt de beginselen uit het regeerakkoord van 2004 willen naleven. Niets meer of niets minder.

(verder in het Frans)

Soms is men van oordeel dat ik overhaast te werk ga, terwijl een ander me dan weer verwijt dat het te traag gaat.

(verder in het Nederlands)

In de praktijk zullen we onze inspanningen toespitsen op de woningen die door de gemeenten worden beheerd, omdat die meer geschikt zijn voor conventionering en huurprijscontrole.

(verder in het Frans)

déjà produit en Angleterre et nous connaissons bien d'autres cas.

A titre personnel, je déplore que nous n'ayons pu avancer vers une plus grande objectivation des loyers sur le marché privé. Vous l'avez dit : dans ce domaine, l'initiative doit venir du niveau fédéral. La poursuite des efforts entrepris lors de la précédente législature ne me semble malheureusement pas être la priorité du gouvernement intérimaire. Sans sombrer pour autant dans l'immobilisme, nous sommes quelque peu contraints de patienter. Je ne suis pas la seule à m'en être rendu compte : d'éventuels futurs transferts de compétences devraient être examinés dans le cadre des discussions institutionnelles. Je crains de vous décevoir : je ne suis pas plus au courant que vous en ce qui concerne les négociations en cours. Ceci étant, je peux entrevoir de quoi il pourrait s'agir. Il est clair que je réfléchis déjà à la question et que je m'y prépare, ce qui n'est pas compliqué. En effet, le travail a été préparé, comme nous l'avons déjà dit ici à plusieurs reprises, par des expériences pilotes que le fédéral avait menées à la Ville de Bruxelles, à Gand et à Charleroi. Le dossier de la Ville de Bruxelles a en tous cas bien avancé et nous pouvons nous en inspirer.

Je planche actuellement sur la possibilité d'élaborer des indicateurs fiables pouvant mener à une objectivation fine des loyers. Dans un premier temps, ces référentiels de loyers pourraient servir de balises dans les relations entre locataires et propriétaires. Nous le savons, car nous avons déjà essayé de le faire, le terrain ne nous est pas inconnu, et nous éviterons d'avancer brutalement. Pour l'instant, nous n'avons pas suffisamment de leviers au niveau régional pour imposer ces référentiels de manière globale. Il est cependant évident que les mesures qui avaient été prises, à défaut de consensus politique, ou pour cause de rapports de force, en faveur de la mesure au niveau fédéral, laissaient augurer qu'une porte serait ouverte aux interventions régionales. Nous devons y réfléchir. J'en suis très consciente.

(poursuivant en néerlandais)

Vous m'interpellez à propos de la possibilité d'étendre l'allocation-loyer aux propriétaires privés qui signeraient un accord pour louer leur bien à un loyer plafonné à certains groupes cibles.

Zonder een controlesysteem voor de huurprijzen zou een systeem van huurtoelagen voor de privésector de financiën van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zwaar onder druk zetten. Dat zou nefast zijn voor belangrijkere aspecten van het huisvestingsbeleid. Dergelijke situaties hebben zich bijvoorbeeld al voorgedaan in Engeland.

Het is jammer dat er geen omkadering van de huurprijzen op de privémarkt komt. Het is de federale overheid die daarvoor het initiatief moet nemen. Helaas besteedt de voorlopige federale regering weinig aandacht aan de kwestie. Ik kan enkel afwachten. Het kan zijn dat bepaalde bevoegdheden worden geregionaliseerd, maar ik weet daarover even weinig als u. Er is echter wel al wat voorbereidend werk geleverd in Brussel-Stad, Gent en Charleroi. Ik bereid me voor op een eventuele regionalisering van bevoegdheden die me zou toelaten om de huurprijzen te omkaderen.

Ik streef naar een nauwkeurige objectivering van de huurprijzen. Exacte referentiehuurprijzen kunnen bevorderlijk zijn voor de relaties tussen huurders en eigenaars. Het ziet ernaar uit dat de gewesten binnenkort de mogelijkheid krijgen om een beleid ter zake te voeren. Ik ben me daarvan bewust.

(verder in het Nederlands)

U interpelleert me over de mogelijkheid de huurtoelagen uit te breiden door een overeenkomst te sluiten met privé-eigenaars, opdat deze hun goed aan maximumprijzen zouden verhuren aan bepaalde doelgroepen. Ik moet toegeven dat een dergelijk voorstel me verbaast, omdat het al meer dan tien jaar wordt gerealiseerd door de sociale verhuurkantoren (SVK's), die een belangrijk aspect van het beleid uitmaken. In tegenstelling tot wat u voorstelt, gaat het bij de SVK's wel om een win-winsituatie en een huurtoelage. De eigenaars krijgen de verzekering dat ze maandelijks hun huur ontvangen, op voorwaarde dat ze instemmen met een huurprijs die iets lager ligt dan de marktprijs. Het SVK staat in voor het beheer en het onderhoud van het verhuurde goed. Tot slot is er nog het belangrijke voordeel dat de eigenaars renovatiepremies kunnen aanvragen, die normaal gezien uitsluitend bestemd zijn voor eigenaarsbewoners.

Cette proposition me surprend, car cela fait plus de dix ans qu'elle est mise en oeuvre par les AIS. Avec ce système, les propriétaires ont l'assurance de recevoir leur loyer mensuellement, à condition qu'ils ne demandent pas un loyer supérieur au prix du marché. L'AIS gère et entretient le bien loué. En outre, ces propriétaires peuvent bénéficier de primes à la rénovation qui sont normalement réservées aux propriétaires occupants.

(poursuivant en français)

Nous avons déjà eu l'occasion d'exposer ce mécanisme, qui est littéralement un mécanisme d'allocation-loyer, bien qu'il ne s'agisse pas d'un forfait tel qu'il est imaginable dans certains types d'allocation-loyer. Les pouvoirs publics prennent en compte le différentiel entre le loyer consenti par négociation entre les AIS et le propriétaire et le loyer que le locataire en difficulté sociale peut être amené à payer, selon des critères qui lui laissent un peu de marge de manœuvre. Nous intervenons également selon d'autres mécanismes, dans la législation des ADIL, c'est-à-dire des allocations de déménagement vers des lieux plus salubres.

Ces deux types d'allocation-loyer sont "sur mesure" et s'inscrivent dans le cadre d'une réglementation, d'une part d'un conventionnement des loyers, d'autre part d'une intervention parce que la personne se déplace vers un local plus salubre. L'intervention se justifie à chaque fois par une raison bien claire.

(poursuivant en néerlandais)

Vous êtes soucieux de savoir si les communes appliqueront le système des allocations-loyer. Comme je n'ai pas encore pu faire le point sur tous les aspects de la nouvelle réglementation, les communes ne sont pas encore vraiment intéressées, mais cela viendra.

Dès que le nouvel arrêté sera publié officiellement, je veillerai personnellement à encourager le système dans toutes les communes bruxelloises. Je ne suis pas convaincue que les communes que vous dites riches seront moins tentées de collaborer que d'autres. La bonne volonté dépend de divers facteurs.

Etant donné la crise du logement, l'allocation-loyer est avant tout conçue comme un outil visant

(verder in het Frans)

Eigenlijk is het systeem van de sociale verhuurkantoren vergelijkbaar met dat van de huurtoelagen. De overheid neemt het verschil tussen de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor met de eigenaar heeft onderhandeld en het huurgeld dat de huurder betaalt voor haar rekening. Er bestaan nog andere subsidies, zoals de verhuis-, installatie en huurtoelage (VIHT).

De voornoemde subsidies zijn toelagen op maat die telkens om een duidelijk gemotiveerde reden worden toegekend.

(verder in het Nederlands)

U vraagt zich bezorgd af of de gemeenten het systeem van de huurtoelagen willen toepassen. Aangezien ik nog geen hoogte heb kunnen nemen van alle aspecten van de nieuwe reglementering, zijn de gemeenten nog niet echt geïnteresseerd, maar dat komt wel.

Zodra het nieuwe besluit officieel is gepubliceerd, zal ik er persoonlijk op toezien dat het systeem in alle Brusselse gemeenten wordt aangemoedigd. Overigens ben ik er niet van overtuigd dat de gemeenten die u rijk noemt, minder geneigd zullen zijn om mee te werken dan andere. De ene gemeente is de andere niet en de bereidwilligheid hangt af van verschillende factoren.

Gelet op de woningnood is de huurtoelage in eerste instantie bedoeld als hulpmiddel om het aanbod van sociale woningen voor huurders in moeilijkheden te verhogen.

(verder in het Frans)

De huurtoelage is geen heimelijke subsidie voor de gemeenten. Het initiatief is in zekere zin bedoeld als experiment, omdat vastgesteld werd dat sommige gemeenten hun eigendommen voor een te hoge prijs verhuren, zodat sociale huurders er geen gebruik van kunnen maken. Het is mijn bedoeling om daaraan iets te veranderen, maar ik maak me geen illusies: zolang het systeem vrijblijvend is, maakt het weinig kans.

Niemand beweert dat de voorgestelde financieringsmethode niet werkt. Waarom zou ik er dan iets aan veranderen? Als na de evaluatie blijkt dat

à renforcer l'offre de logements sociaux pour les locataires en difficulté.

(poursuivant en français)

Par ailleurs, il ne s'agit pas d'une aide déguisée aux communes. C'est d'abord le choix d'un point de chute pour une expérimentation, tel que le gouvernement l'avait postulé dans ses accords. C'est aussi une réflexion sur le constat que certaines communes, pour l'une ou l'autre raison, louent des biens qui leur sont propres à des loyers trop importants pour un certain nombre de demandeurs sociaux. Etendre le parc communal au bénéfice des demandeurs sociaux est l'objectif de cette mesure. Je ne me fais aucune illusion. Puisque le système n'est pas contraignant, si nous n'intervenons pas, il y a peu de chance qu'il soit actif.

Concernant l'avancement des fonds, personne ne prétend que le mécanisme proposé ne fonctionne pas. Pourquoi le changerais-je ? Si, en cours d'évaluation, il apparaît qu'il ne fonctionne pas, je serais la première à l'adapter.

Mme Nahum, si vous craignez l'arbitraire communal dans l'octroi des logements communaux, prenez un règlement d'octroi, qui protègera effectivement les candidats. Avec un règlement communal, même avec les fluctuations que nous pouvons imaginer en fonction des différentes communes, les candidats sauront au moins à quoi s'en tenir. La réponse à ce problème doit être apportée par la commune, qui garantit la transparence de ses propres octrois.

Enfin, y a-t-il, oui ou non, un regain d'intérêt pour l'investissement immobilier ? Selon certains, le marché était quelque peu stagnant, bien que le niveau soit toujours beaucoup trop haut pour les revenus des Bruxellois. A présent, on perçoit des indices, notamment au travers des discours d'opérateurs immobiliers qui affirment que, la Bourse étant ce qu'elle est, l'investissement immobilier va reprendre. Pour ma part, j'ai des doutes, mais ce sujet est extrêmement important.

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

M. Fouad Ahidar (en néerlandais).- *Ne nous méprenons pas, le groupe sp.a-spirit se réjouit de*

het nodig is om de zaken bij te sturen, zal ik dat niet nalaten.

Mevrouw Nahum, als u vreest dat de gemeenten hun woningen op een te willekeurige manier ter beschikking van huurders zullen stellen, moet u in uw eigen gemeente maar een reglement invoeren om de kwestie te regelen.

De prijzen van de Brusselse woningen zijn min of meer gestagneerd, al zijn ze in verhouding met de inkomen nog steeds veel te hoog. Volgens de vastgoedsector wordt er stilaan opnieuw meer geïnvesteerd in huisvesting. Zelf ben ik daar echter nog niet zo zeker van.

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Mevrouw Dupuis, u hebt nagenoeg al mijn vragen beantwoord, waarvoor

cette mesure et de l'aide qu'elle apportera à plus de mille familles d'ici quelques mois.

Je veux revenir cependant sur la méthode de contrôle du loyer sur le marché privé. Cette compétence est partagée entre le fédéral et le régional. L'actuel gouvernement enregistrera-t-il encore des résultats ou devrons-nous attendre plusieurs années ?

dank.

Ik wil even reageren op wat de heer Daems zei. De fractie sp.a-spirit is zeer blij met deze maatregel, laat daar geen misverstand over bestaan. Het is positief dat meer dan duizend gezinnen al binnen enkele maanden kunnen worden geholpen. Als 900 gezinnen zeer binnenkort eindelijk ergens terechtkunnen, is dat bijzonder goed.

Ik wil nog even terugkomen op de methode om de huurprijs op de privémarkt te controleren. Het betreft een gedeelde bevoegdheid tussen de federale overheid en de gewesten. Denkt u dat de huidige regering nog resultaten zal boeken of moeten we nog een paar jaar wachten? De woningnood is zo nijpend in Brussel dat ik eigenlijk niet meer weet wat ik de mensen moet vertellen.

Ik vind het goed dat mensen ook bij sociale verhuurkantoren kunnen aankloppen, maar een huurprijs van 500 tot 600 euro is onbetaalbaar voor iemand met een inkomen van 1.000 euro. Mensen met een laag inkomen kijken in de eerste plaats naar de prijs van een huis en pas daarna naar de kwaliteit, al is die ook belangrijk. De regering moet dringend iets doen.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *Le pouvoir fédéral a déclaré que les Régions devaient davantage travailler à l'objectivation des loyers, mais nous n'avons pas cette compétence. Je ne peux rien faire d'autre qu'attendre.*

- *L'incident est clos.*

QUESTIONS ORALES

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

MONDELINGE VRAGEN

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

QUESTION ORALE DE M. JOS VAN ASSCHE

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

concernant "les projets de construction de logements sociaux sur quelques terrains inoccupés rue de la Paroisse à Haren".

M. le président.- La parole est à M. Van Assche.

M. Jos Van Assche (en néerlandais).- *Les habitants de la rue de la Paroisse à Haren s'inquiètent de la construction de logements sociaux sur quelques terrains inoccupés dans leur quartier. Ils craignent que ce projet ne mette fin à leur tranquillité et ne détruise l'environnement vert et campagnard qui les a incités à acheter leur maison. Ils se sentent également floués par le fait que ce projet n'a absolument pas été évoqué lors de l'achat, récent, de leur maison.*

Le comité de quartier a posé une série de questions, restées jusqu'à présent sans réponses : S'agit-il de maisons ou d'appartements ? Combien ? A quoi ressembleront-ils ? Le comité souligne également la situation défavorable du terrain, qui se trouve juste en dessous d'une voie aérienne. Il indique enfin une alternative valable, à savoir la rénovation de dizaines de logements sociaux actuellement à l'abandon.

Pouvez-vous confirmer la construction de logements sociaux à cet endroit ? Avez-vous une idée du type de logements et de la date de construction prévue ? L'alternative proposée par les habitants sera-t-elle prise en considération ?

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VAN ASSCHE

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

betreffende "de plannen om sociale woningen te bouwen op enkele leegstaande vlaktes aan de Parochiestraat te Haren".

De voorzitter.- De heer Van Assche heeft het woord.

De heer Jos Van Assche.- De buurtbewoners van de Parochiestraat te Haren zijn verontrust door de constructie van sociale woningen op enkele onbebouwde terreinen in hun buurt. Vooral de bewoners die onmiddellijk naast de terreinen wonen, zijn bezorgd. De meesten van hen vrezen dat hiermee een einde zal komen aan hun relatieve rust. Ze hebben hun pand net wegens de rustige omgeving gekocht. Hoewel er nog geen concrete plannen voor de bouw op tafel liggen, voelen zij zich bekocht: bij de recente aankoop van hun woning werd hierover met geen woord gerept. Niet alleen vrezen zij dat de bouwwerf voor overlast zal zorgen, maar ook dat ze hun groene, landelijke omgeving vaarwel kunnen zeggen.

Bovendien heerst er grote onzekerheid over de plannen. Gaat het om woningen of appartementen? Hoeveel? Hoe zullen ze eruitzien? Het wijkcomité heeft die vragen gesteld maar ze bleven tot nu toe onbeantwoord. Ook wijst het comité op de vrij ongunstige omstandigheden voor de bouw van sociale woningen omdat de terreinen pal onder een vliegroute liggen. Daarenboven stelt het comité dat er een perfect alternatief vorhanden is in Haren zelf, waar tientallen leegstaande sociale woningen aan het verkommeren zijn.

Kunt u bevestigen dat er op deze locatie sociale woningen komen? Is er al enig zicht op het type van woning en de geplande bouwdatum? Wordt het door de buurtbewoners voorgestelde alternatief (het opknappen van bestaande verkommerende sociale woningen) in overweging genomen?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *Dans le cadre du Plan logement, il y a effectivement un projet rue de la Paroisse à Haren. Il est trop tôt pour annoncer des chiffres. La SRIB est encore en train d'étudier et d'élaborer le programme. Il s'agira d'appartements sociaux. Comme pour les autres projets du Plan logement, je veillerai personnellement à l'information complète de la population.*

A ma connaissance, les seuls logements sociaux vides et délabrés se trouvent également rue de la Paroisse. Il y a quelques mois, la SLRB a libéré un crédit de 2,2 millions d'euros pour les rénover. Comme ils jouxtent le projet développé dans le cadre du Plan logement, j'ai également demandé d'examiner s'il était possible de les démolir pour les remplacer par des nouveaux bâtiments. C'est à l'étude.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME ELS AMPE

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

concernant "l'évolution de l'utilisation du Fonds pour les immeubles inoccupés".

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

Mme Els Ampe (en néerlandais).- *Le gouvernement bruxellois a constitué en 2006 un Fonds pour les immeubles inoccupés, auquel une somme d'un million d'euros fut affectée en 2007. La raison d'être de ce Fonds est de lutter contre le*

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- In het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan is er inderdaad een project gepland aan de Parochiestraat in Haren. Het is te vroeg om cijfers bekend te maken. De GIMB is nog bezig met het onderzoek en het uitwerken van het programma. Het zal in elk geval om sociale woningen in de vorm van appartementen gaan. Net zoals bij de andere projecten van het Gewestelijk Huisvestingsplan, zal ik er persoonlijk voor zorgen dat de bevolking volledig worden geïnformeerd.

De enige leegstaande en verkomerde sociale woningen die mij bekend zijn, bevinden zich eveneens in de Parochiestraat. Enkele maanden geleden heeft de BGHM een krediet van 2.200.000 euro vrijgemaakt om deze woningen op te knappen. Aangezien ze zich echter in de onmiddellijke nabijheid bevinden van het project in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, heb ik ook gevraagd om na te gaan of het mogelijk is de woningen af te breken om er nieuwe gebouwen voor in de plaats te zetten. Dat wordt nu bestudeerd.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ELS AMPE

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

betreffende "de evolutie in het gebruik van het 'Leegstandfonds' ".

De voorzitter.- Mevrouw Ampe heeft het woord.

Mevrouw Els Ampe.- In 2006 richtte de Brusselse regering een Leegstandfonds op. Voor het jaar 2007 werd er 1 miljoen euro uitgetrokken voor het fonds. Het is bedoeld om de leegstand aan te pakken, wat een goed initiatief is, en om de

phénomène des immeubles à l'abandon et d'encourager les communes, les CPAS et autres pouvoirs publics à remettre en état les bâtiments à l'abandon et délabrés.

En réponse à une question écrite que je vous adressais pour connaître le nombre de communes et de CPAS qui avaient déjà eu recours au Fonds, vous m'avez répondu que pas le moindre euro n'avait encore été utilisé.

Le gouvernement bruxellois, sur la base d'une série de décisions gouvernementales - dont celle de décembre 2007 -, a pourtant octroyé des subsides aux communes et aux CPAS pour un montant total largement supérieur à un million d'euros.

Pourquoi les subsides de rénovation sont-ils payés avec de l'argent d'un autre poste budgétaire ? De quel poste budgétaire proviennent-ils exactement ? Quel est le montant exact qui a ainsi été attribué aux communes et aux CPAS ? Quelle est la clé de répartition ?

Pourquoi les communes n'ont-elles pas recours au Fonds pour les immeubles inoccupés ? Jugent-elles les montants alloués insuffisants ? Savent-elles comment y faire appel ? Connaissent-elles les procédures ? De quelle manière les communes ont-elles lutté contre les immeubles à l'abandon ? Pourquoi les subsides du Fonds ne sont-ils pas utilisés, alors que les communes et les CPAS bénéficient d'une autre source de financement ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *Dans ma réponse à votre question écrite du 17 janvier, j'ai déjà signalé que le*

gemeenten, OCMW's en andere overheidsinstanties ertoe aan te zetten om hun leegstaande en verkrotte gebouwen op te knappen.

Ik heb een schriftelijke vraag tot u gericht om na te gaan hoeveel gemeenten en OCMW's reeds gebruik hebben gemaakt van het fonds. U antwoordde dat er nog geen euro is gebruikt.

Ik stel echter vast dat de Brusselse regering op grond van een aantal regeringsbeslissingen, waaronder die van december 2007, toelagen heeft verstrekt aan de gemeenten en OCMW's voor een bedrag dat in totaal veel hoger is dan 1 miljoen euro. Sommige projecten kosten 800.000 euro. Zelfs als ik enkel rekening houd met de beslissingen van december 2007 heeft de regering meer dan 2 miljoen euro toegekend in het kader van de toelagen voor de renovatie van panden.

Waarom worden de renovatiesubsidies met geld van een andere begrotingspost bekostigd? Van welke begrotingspost is het precies afkomstig? Hoeveel geld is er op die manier naar de gemeenten en OCMW's gegaan? Wat is de verdeelsleutel?

Waarom wordt het Leegstandfonds niet gebruikt? Is dat te verklaren door het feit dat de gemeenten maximaal 50.000 euro uit dat fonds kunnen krijgen? Die som is natuurlijk veel lager dan het bedrag van 800.000 euro dat werd toegekend om een bepaald pand te renoveren. Weten de gemeenten hoe ze aanspraak kunnen maken op de middelen uit het Leegstandsfoonds? Zijn ze vertrouwd met de procedures? Op welke manier hebben de gemeenten de strijd tegen de leegstand gevoerd? Ik stel vast dat er nog zeer veel leegstand en verkrotting is in Brussel. Als er dan toch zoveel renovatiesubsidies zijn, is het zonde om er geen gebruik van te maken. Ik begrijp niet dat het geld van het Leegstandfonds niet wordt gebruikt, maar dat de gemeenten en OCMW's wel geld krijgen van een andere financieringsbron. Kunt u dat toelichten?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Ik antwoordde reeds op uw schriftelijke vraag van 17 januari dat de regering in 2006 een begrotings-

gouvernement a créé en 2006 un fonds budgétaire pour l'application du droit de gestion publique. Toutes les communes peuvent demander un subside régional quand elles veulent prendre un bien en gestion publique.

La gestion publique est un instrument parmi d'autres, destiné à combattre l'inoccupation plutôt que le délabrement. Il revient aux communes d'utiliser les instruments disponibles le plus efficacement possible.

La majorité des communes sont en mesure de remettre des bâtiments inoccupés sur le marché locatif grâce à la gestion publique. Elles disposent de services communaux compétents pour réaliser les travaux de mise en conformité et sont suffisamment informées des procédures et des caractéristiques du subside régional.

D'autres mesures de lutte contre l'inoccupation et la dégradation des logements dépendent directement du service de la Rénovation urbaine. Il s'agit de la construction et de la rénovation des logements dans le cadre des contrats de quartier, de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction de bâtiments des communes et des CPAS, et de l'achat par la commune de bâtiments abandonnés.

Ces instruments sont financés sur le budget régional pour la politique des villes.

Mis à part les budgets consacrés aux contrats de quartier, ces crédits s'élèvent à 17.980.000 euros. Ils s'inscrivent dans une politique générale visant à inciter les propriétaires à remettre leur bien sur le marché, dont font partie d'autres instruments comme ceux qu'utilise l'Inspection régionale du logement.

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

fonds opgericht heeft voor de toepassing van het openbaar beheersrecht. Alle gemeenten kunnen een gewestelijke subsidie aanvragen wanneer zij een goed in openbaar beheer willen nemen.

Het openbaar beheer is een instrument naast enkele andere, dat bedoeld is om de leegstand te bestrijden, eerder dan de verkrotting, wat iets anders is. Er zijn dus verschillende beleidsinstrumenten, die allemaal nodig zijn. Het is aan de gemeenten om afhankelijk van de omstandigheden deze middelen te benutten, teneinde zo doeltreffend mogelijk de leegstand te bestrijden.

Technisch gesproken is het overgrote deel van de gemeenten in staat leegstaande gebouwen opnieuw op de huurmarkt te brengen dankzij het openbaar beheer. Ze beschikken namelijk over bekwame gemeentelijke diensten die de conformiteitswerken mogen uitvoeren en ze zijn ook allemaal voldoende geïnformeerd over de procedures en de kenmerken van de gewestelijke subsidie. De procedures daarvoor zijn zeer eenvoudig.

Andere maatregelen in de strijd tegen de leegstaand en de verloedering van woningen hangen rechtstreeks af van de Dienst voor Stadsvernieuwing. Het gaat dan om de bouw en de renovatie van woningen in het kader van wijkcontracten, de renovatie of de afbraak gevolgd door de heropbouw van gebouwen van de gemeenten en de OCMW's, en de aankoop door de gemeente van verlaten gebouwen.

Dat zijn allemaal verschillende aspecten van ons renovatiebeleid. Deze instrumenten worden gefinancierd met de middelen uit de gewestbegroting voor het stedelijke beleid, opdracht 27 in de begroting.

Afgezien van de middelen die in het kader van de wijkcontracten werden toegekend, bedragen deze kredieten 17.980.000 euro. Net zoals het geval is voor andere beleidsinstrumenten wordt ook hier de eigenaar aangezet om zijn woning opnieuw op de markt te brengen. Hetzelfde geldt voor de instrumenten die door de gewestelijke huisvestingsinspectie worden gebruikt, bijvoorbeeld bij de sanering van huizen. Dit zijn allemaal aspecten van een beleid op verschillende niveaus.

De voorzitter.- Mevrouw Ampe heeft het woord.

Mme Els Ampe (*en néerlandais*).- *Il faudrait identifier les raisons pour lesquelles les communes n'utilisent pas le fonds alors qu'elles connaissent son existence. Le montant de 17.980.000 euros que vous citez est considérablement plus élevé que les dépenses du fonds. La rénovation est effectivement une arme efficace pour lutter contre le phénomène des immeubles à l'abandon.*

Quelle est la clé de répartition exacte entre les communes ou les contrats de quartier ? Ou chaque demande est-elle traitée séparément ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (*en néerlandais*).- *Ces montants sont évidemment accordés par projet global. Toutefois, le droit de gestion publique est exclusivement destiné aux maisons, logements ou flats inoccupés, pour lesquels le montant prévu par le gouvernement suffit. D'autres programmes de financement sont affectés aux travaux de rénovation d'envergure.*

La Région a rencontré les communes intéressées par le droit de gestion publique, qui optent pour la rénovation. Leur choix n'est pas idéologique. Il s'agit d'une priorité des services intéressés. J'ai l'intention de reprendre contact avec ces communes.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. MUSTAPHA EL KAROUNI

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

concernant "l'habitat solidaire".

M. le président.- La parole est à M. El Karouni.

Mevrouw Els Ampe.- Als ik het goed begrijp, zijn de gemeenten op de hoogte van het bestaan van het fonds maar maken ze er geen gebruik van. Men moet hiervan de oorzaken onderzoeken. De regering zou in 2007 al 17.980.000 euro hebben toegekend voor de renovatie van gebouwen. Dit bedrag is aanzienlijk hoger dan dat van het Leegstandfonds. Ik ben het ermee eens dat ook renovatie een goed wapen is tegen de leegstand.

Wat is de juiste verdeelsleutel tussen de gemeenten of tussen de wijkcontracten? Of wordt elke aanvraag misschien apart onderzocht?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Natuurlijk worden die middelen per globaal project toegekend. Het openbaar beheersrecht echter is uitsluitend bedoeld voor leegstaande huizen, woningen of flats. Daarvoor is niet meer geld nodig dan het bedrag waarin de regering heeft voorzien. Twee miljoen Belgische frank is toch ruim voldoende om een woning op te frissen? Voor ingrijpende renovatiewerken zijn er andere financieringsprogramma's.

Het gewest heeft overleg gepleegd met verschillende gemeenten, die gezegd hadden geïnteresseerd te zijn in het openbaar beheersrecht. Die gemeenten geven dus de voorkeur aan renovatie. Hun keuze is niet ideologisch te verklaren: het gaat om een prioriteit van de betrokken diensten. Ik ben van plan om opnieuw contact op te nemen met de geïnteresseerde gemeenten.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MUSTAPHA EL KAROUNI

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

betreffende "het solidair wonen".

De voorzitter.- De heer El Karouni heeft het woord.

M. Mustapha El Karouni. Depuis de nombreuses années, le coût du logement ne cesse d'augmenter. Comme l'a rappelé récemment la Fédération des CPAS, le coût du logement est devenu un facteur de paupérisation évident de la population. Parmi les pistes évoquées pour endiguer ce phénomène figure le principe d'une reconnaissance de l'habitat groupé.

L'habitat groupé et solidaire rassemble plusieurs personnes ou ménages, n'ayant pas nécessairement de liens familiaux entre eux, qui décident de partager un immeuble, une maison, un appartement acheté ou loué, qui comporte souvent des espaces collectifs et privés. Le but est de partager un projet de vie commun mais de plus en plus souvent aussi de réduire le coût du logement. Les expériences sont nombreuses et le phénomène prend de l'ampleur.

Les raisons financières sont aussi importantes que le désir de fuir la solitude par l'entraide et la solidarité entre des personnes souvent fragilisées. On trouve dans les expériences existantes des jeunes qui veulent quitter le logement parental sans se retrouver isolés, des ex-détenus ou des ex-toxicomanes qui ont besoin d'une certaine solidarité de groupe pour se réinsérer, des sans-abri qui ne peuvent se payer un logement, des personnes âgées...

L'habitat solidaire peut être une réponse ponctuelle à un problème thérapeutique, social ou économique, mais peut aussi devenir un modèle de vie basé sur des valeurs de convivialité et de partage. Ces initiatives sont pourtant freinées et même pénalisées par la législation sociale. En effet, lorsqu'un chômeur ou un allocataire du CPAS vit dans un habitat groupé, il ne perçoit qu'une allocation au taux de cohabitant, qui est sensiblement moins élevée qu'une allocation de personne isolée.

Pour échapper à cette pénalité financière, certaines personnes choisissent une fausse domiciliation chez un parent ou un "marchand d'adresse". Depuis près de 30 ans, les syndicats, associations et CPAS plaident pour une individualisation des droits sociaux. Le succès de l'habitat solidaire auprès des plus précarisés dépendra des réponses que donneront les pouvoirs publics à cette revendication.

De heer Mustapha El Karouni (in het Frans). - *De prijzen van woningen blijven al jarenlang stijgen en zorgen ervoor dat de bevolking verarmt. Een mogelijke oplossing daarvoor is het groeps-wonen.*

Dat betekent dat verschillende personen of gezinnen, niet noodzakelijk familie van elkaar, een huis of een appartement delen. Zo'n woning bevat vaak gezamenlijke ruimten en privéruijnten. Dit fenomeen neemt sterk toe.

Het financiële voordeel is een even belangrijke reden hiervoor als het verlangen naar een minder solitair leven. Solidair wonen is vooral een zaak van jongeren die het huis verlaten, ex-gevangenen of ex-verslaafden die steun nodig hebben bij hun herintegratie, daklozen, bejaarden, enzovoort.

Solidair wonen kan een tijdelijk probleem helpen verlichten, maar kan ook een levenswijze worden. De sociale wetgeving remt dit soort initiatieven echter af. Een werkloze of een steuntrekker die samenwoont, krijgt immers een lagere uitkering.

Daarom kiezen sommigen voor een fictieve domicilie. De vakbonden, verenigingen en OCMW's pleiten al dertig jaar voor een individualisering van de sociale rechten. Het succes van het solidair wonen zal daar mee van afhangen.

In 2007 stelden de Facultés Universitaires Saint-Louis en de vzw 'Habitat et Participation' in een studie voor dat de overheid twee soorten van solidair wonen zou kunnen erkennen. Een eerste model zou bestaan uit individuele initiatieven met een minimum aan bureaucratie. De overheid kan daarbij minimumnormen opleggen inzake levensruimte of sociale begeleiding. Een tweede model zou gericht zijn op de meest achtergestelde bevolkingsgroepen. Deze mensen zouden het statuut van alleenstaande krijgen, maar zouden verplicht begeleid worden.

Wat vindt u hiervan? De erkenningsnormen zijn een federale aangelegenheid. Zult u de kwestie op dat niveau aankaarten?

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent verschillende initiatieven die gebaseerd zijn op het 'Abbeyfield'-concept: bejaarden die autonoom leven, maar wel een beroep doen op gemeen-

En 2007, les Facultés universitaires Saint-Louis et l'asbl "Habitat et Participation" ont présenté les résultats d'une étude sur la question. Ils proposent d'implémenter deux types d'habitats solidaires pouvant bénéficier d'une agrégation des pouvoirs publics. Le premier serait consacré à des initiatives individuelles et devrait offrir le maximum de souplesse administrative. Ce modèle devrait respecter des normes minimales comme un projet de vie évalué par les autorités compétentes, un réel espace de vie collectif avec, éventuellement, un minimum d'accompagnement social. Le second modèle, plus restrictif, serait davantage réservé aux personnes en précarité sociale plus lourde et prévoirait un accompagnement obligatoire des participants. Pour ces personnes suivies par des services sociaux ou des associations, le statut d'isolé devrait être accordé.

Dans quelle mesure partagez-vous cette analyse ? Sachant que les normes de reconnaissance des habitats solidaires devraient être évaluées par un service fédéral, comptez-vous porter le dossier à ce niveau ?

Différentes initiatives existent en Région de Bruxelles-Capitale qui dérivent directement du concept "Abbeyfield", à savoir que des seniors regroupés peuvent trouver des avantages tout en vivant de manière autonome. Ainsi, le CPAS de Molenbeek met à la disposition des personnes âgées des logements adaptés, assortis de services qui les aident à conserver leur indépendance. La commune de Schaerbeek a également développé ce type de logements.

Ces initiatives sont en augmentation. Quelles aides régionales les soutiennent-elles ?

Ces expériences sont-elles essentiellement dirigées vers les seniors ? Si oui, existe-t-il des encouragements pour les étendre à d'autres catégories de personnes ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - M. El Karouni a, en grande partie, répondu lui-même à la question qu'il posait. Nous avons déjà eu l'occasion d'échanger quelques propos sur ce dossier. Voici l'occasion de faire le point. Que vous le fassiez ou que je le fasse, cela reviendra au

schappelijke diensten. Het OCMW van Molenbeek stelt bejaarden aangepaste woningen ter beschikking, met bijpassende dienstverlening. In Schaerbeek zijn er gelijkaardige woningen.

Dergelijke initiatieven komen steeds vaker voor. Voor welke gewestelijke steun komen ze in aanmerking?

Zijn deze initiatieven vooral voor senioren bedoeld, of ook voor andere bevolkingsgroepen?

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - Mijnheer El Karouni, u hebt uw vraag grotendeels zelf beantwoord.

Het klopt dat steeds meer gezinnen het moeilijk hebben om een behoorlijke en betaalbare woning

même.

Il est vrai que de plus en plus de ménages rencontrent des difficultés pour trouver un logement décent et conforme à leurs moyens financiers. La situation est donc assez inquiétante mais, sur le terrain, les gens trouvent des solutions diverses et multiples, qui bien entendu nous interpellent.

Dans le cadre de la conférence interministérielle sur le Logement qui s'est réunie pendant quelque temps et à laquelle j'ai activement participé, dix groupes ont travaillé sur dix sujets différents. L'un d'eux se penchait sur la reconnaissance d'un statut d'isolé pour les personnes en situation de précarité qui souhaitaient cohabiter. Cette question a été clairement abordée. L'équipe universitaire ayant mené l'étude approfondie a pu produire celle-ci et un évaluation a pu en être faite. A partir du moment où le coût de cette mesure pour la sécurité sociale est évalué, tout qui défend un programme électoral sur la place de Bruxelles, ou même plus largement, sait parfaitement que, si l'individualisation des droits sociaux ne voit pas le jour, c'est essentiellement pour des raisons financières. Peut-être est-ce aussi pour des raisons de nature politique ou idéologique, bien que je ne le croie pas.

Si j'ai bien compris, l'étude visait un public-cible de 19.000 à 23.000 personnes, ce qui représentait un coût estimé à 80 millions d'euros pour la sécurité sociale. Ceci est à mon avis le principal obstacle. En effet, à la fin de la législature précédente, j'ai participé à la discussion de cette problématique et je sais que des efforts méritoires ont été produits, mais il a été impossible de trouver les sommes nécessaires. Nous en sommes toujours à cette situation : le gouvernement fédéral, compétent en la matière, doit analyser la possibilité d'individualiser les droits sociaux. Entre-temps, j'ai connaissance de projets sur lesquels les associations de terrain et la Région travaillent de concert pour trouver des solutions aux difficultés des gens.

Outre les projets d'habitat groupé pour personnes âgées, il existe des projets de tous types d'habitat communautaire ou d'habitat relié. La Samaritaine a notamment organisé un projet dans le centre des Marolles, qui a pour but de fournir des accompagnements à des personnes vivant dans un

te vinden. In de praktijk bedenken ze echter vaak allerlei creatieve oplossingen die uiteraard de nodige aandacht verdienen.

Naar aanleiding van de interministeriële conferentie voor huisvesting zijn er tien werkgroepen opgericht die tien onderwerpen hebben bestudeerd, waaronder de individualisering van de sociale rechten voor arme mensen die willen samenwonen. Een universitaire werkgroep heeft daarover een studie uitgevoerd. Ik denk echter dat de maatregel er vanwege financiële redenen niet komt.

Volgens de studie zou de maatregel van toepassing zijn op een doelgroep van 19.000 à 23.000 personen, waardoor de kosten voor de sociale zekerheid ongeveer 80 miljoen euro zouden bedragen. Het idee werd reeds eind vorige legislatuur geopperd, maar strandde toen ook al wegens geldgebrek. De bal ligt nu opnieuw in het kamp van de federale overheid. Er bestaan trouwens heel wat andere projecten om oplossingen te zoeken voor de woningnood.

Er bestaan niet alleen collectieve woonprojecten voor bejaarden, ook al is dit de sector waarin de meeste initiatieven worden genomen.

De sociale verhuurkantoren werken al jaren aan collectieve woonprojecten voor achtergestelde bevolkingsgroepen. Daarnaast steunt het gewest meerderen verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting. Ook het Woningfonds en de sociale huisvestingsmaatschappijen dragen hun steentje bij. Hun voornaamste troef is uiteraard de garantie van een gematigde huurprijs die in verhouding staat tot de inkomsten van de huurder. Opgangstructuren van het type Abbeyfield zijn verschrikkelijk duur en bijgevolg niet haalbaar. Wij moeten daarom werken met wat er reeds bestaat en de dienstverlening aanpassen.

Ik zal deze namiddag vijftien woningen inhuldigen die het Woningfonds in Vorst heeft gebouwd. Het gaat om een gemeenschapsproject voor bejaarden. Er is een gemeenschappelijke lokaal en de infrastructuur is aangepast aan de behoeften en de levenswijze van bejaarden. Ook in de sociale huisvesting zijn er soortgelijke projecten ontwikkeld, bijvoorbeeld door de vzw Versailles Senior. Die initiatieven werken goed.

Het is dus mogelijk om projecten te ontwikkelen.

ensemble de petites maisons donnant sur un clos.

Des AIS mènent depuis des années des projets d'habitat de ce genre avec des publics fragilisés. Par ailleurs, nous soutenons plusieurs associations d'insertion par le logement grâce au subside d'insertion par le logement.

Le Fonds du Logement et certaines sociétés de logement social ont également apporté leur pierre à l'édifice en soutenant des projets spécifiquement consacrés aux seniors, créneau dans lequel nous avons observé le plus grand nombre d'initiatives jusqu'à présent. Cela s'explique par la prise de conscience, il y a quelques années, du phénomène du vieillissement de la population et du vieillissement des populations qui vivent dans des situations précarisées.

L'atout majeur des initiatives développées par le Fonds du Logement ou les sociétés de logement social est de toute évidence la garantie d'un loyer modéré, dépendant du revenu des locataires. Des difficultés financières grèvent le développement de structures d'accueil pour des projets du type "Abbeyfield". Une commune bruxelloise qui voulait développer une maison "Abbeyfield" y a renoncé parce que cela se révélait excessivement onéreux. Par conséquent, il faut travailler avec ce qui existe déjà, en changeant la nature des services.

J'inaugure cet après-midi quinze logements construits par le Fonds du Logement à Forest, dans le cadre d'une mission déléguée il y a quelques années. La spécificité de ce projet réside dans sa dimension communautaire et solidaire entre les locataires. Ces logements sont conçus autour d'un projet de vie communautaire, centré sur les personnes âgées. Ils comprennent un local communautaire, ainsi que des équipements et des structures adaptées aux besoins et au mode de vie des seniors. J'ai eu l'occasion de suivre d'autres projets de ce type dans les logements sociaux, notamment celui de Versailles Senior asbl, qui fonctionne bien. L'objectif est de "passer dans le privé".

La loi du 26 octobre 2006 concernant le droit à l'intégration sociale permet aux sans-abri accompagnés par les CPAS de bénéficier d'un taux isolé pendant une période de deux ans. Il y a donc moyen de monter des projets. Je suis consciente

De vraag is onzettend groot. Er zijn drie soorten categorieën van personen die in gemeenschap leven: werkende jongeren, studenten en uitkeringsgerechtigden.

Het beleid moet uiteraard gericht zijn op de laatstgenoemde categorie. Ik werk aan criteria om voorstellen voor experimentele huisvestingsprojecten te beoordelen. Uiteraard moeten we zulke zaken eerst op een kleinschalige manier uitstellen. Zolang de federale wetgeving niet wordt aangepast, kan de Brusselse regering echter niet bijster veel doen. Ik maak werk van een projectoproep en heb reeds extra personeel in dienst genomen, maar ik ben nog op zoek naar ruimte voor woonprojecten.

des besoins croissants du terrain. J'ai l'habitude de distinguer trois catégories de personnes qui vivent en communauté : les jeunes travailleurs, les étudiants et les personnes qui bénéficient de l'aide sociale.

C'est évidemment à cette dernière catégorie que nous souhaiterions nous adresser. J'ai déjà eu l'occasion de dire à cette commission que je planchais sur les critères d'un appel à projets expérimentaux. J'utilise ce terme précis, car cela ne saurait se passer partout où c'est nécessaire ; il convient d'abord d'expérimenter. Nous savons ce que nous devons faire, mais nous ne pouvons faire face à toutes les situations tant que le fédéral ne débloque pas un tant soit peu sa législation. Nous pouvons cependant déjà réaliser un certain nombre de choses moyennant des structures physiques et des associations ad hoc, et ces dernières existent. Pour l'instant, nous peaufinons un appel à projets et avons déjà obtenu du personnel compétent supplémentaire. Nous devons encore trouver un projet disposant de surfaces. Habiter requiert une surface.

M. le président.- La parole est à M. El Karouni pour une question complémentaire.

M. Mustapha El Karouni.- En ce qui concerne les contacts avec le fédéral : au sujet de ces normes de reconnaissance, celles-ci sont-elles à l'agenda du gouvernement bruxellois, ou les choses sont-elles encore imprécises ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- M. El Karouni, j'ai déjà eu l'occasion de vous dire qu'il était difficile de répondre à cette question en l'état actuel des choses.

Nous attendons encore et toujours la prise de position du gouvernement fédéral. Nous attendons aussi que des identifications soient faites. Il n'y a pas de conférence interministérielle du Logement pour l'instant.

M. Mustapha El Karouni.- Y en a-t-il une dans vos projets ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je n'ai pas besoin de la conférence interministérielle pour lancer une opération régionale d'habitat

De voorzitter.- De heer El Karouni heeft het woord voor een bijkomende vraag.

De heer Mustapha El Karouni (in het Frans).- *Hebt u contact gelegd met de federale overheid over de normen voor de erkenning van solidaire woonvormen?*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik heb reeds eerder geantwoord.*

Ik wacht op de federale regering. Op dit ogenblik vergadert de interministeriële conferentie voor de huisvesting niet.

De heer Mustapha El Karouni (in het Frans).- *Zal die conferentie binnenkort opnieuw vergaderen?*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik heb die interministeriële conferentie niet nodig om een gewestelijk project voor*

solidaire, mais j'ai besoin d'argent. Si nous voulions le faire de manière quantitative, il va de soi que globalement, avec une législature d'agrément par exemple, nous devrions résoudre le problème posé par la non-individualisation des droits. Néanmoins, je pense pouvoir financer un projet de préparation de ce terrain, en ce compris la compensation des manques à gagner, avec les intervenants qui le souhaitent.

- *L'incident est clos.*

solidaire woonvormen in het leven te roepen, maar zonder geld zal het niet lukken. Het is bijvoorbeeld ook mogelijk om de zaken met een erkenningsprocedure te regelen, zodat de sociale rechten niet moeten worden geïndividualiseerd.

- *Het incident is gesloten.*