



**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 7 OCTOBRE 2008**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 7 OKTOBER 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**INTERPELLATIONS 5****- de M. Michel Colson 5**

à M. Guy Vanhengel, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

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

concernant "l'impasse budgétaire du Fonds du logement".

Interpellation jointe de M. Denis Grimberghs, 5

concernant "la situation du Fonds du logement".

Interpellation jointe de M. Fouad Ahidar, 5

concernant "le budget limité du Fonds du logement bruxellois".

Discussion conjointe – Orateurs : Mme Céline Fremault, Mme Céline Delforge, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, M. Michel Colson, M. Fouad Ahidar. 9

INHOUD**INTERPELLATIES 5****- van de heer Michel Colson 5**

tot de heer Guy Vanhengel, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

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

betreffende "de begrotingsproblemen voor het Woningfonds".

Toegevoegde interpellatie van de heer Denis Grimberghs, 5

betreffende "de situatie van het Woningfonds".

Toegevoegde interpellatie van de heer Fouad Ahidar, 5

betreffende "het beperkte budget van het Brussels Woningfonds".

Samengevoegde bespreking – Sprekers: mevrouw Céline Fremault, mevrouw Céline Delforge, mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, de heer Michel Colson, de heer Fouad Ahidar. 9

- de Mme Marion Lemesre	20	- van mevrouw Marion Lemesre	20
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		tot mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "l'égalité de traitement dans l'octroi de logements sociaux".		betreffende "degelijke behandeling bij de toewijzing van sociale woningen".	
QUESTIONS ORALES	20	MONDELINGE VRAGEN	20
- de Mme Valérie Seyns	21	- van mevrouw Valérie Seyns	21
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "la lutte contre les nuisibles dans les blocs de logements sociaux".		betreffende "de bestrijding van ongedierte in sociale woonblokken".	
- de M. Michel Colson	23	- van de heer Michel Colson	23
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "le marché de promotion concernant la construction de logements en Région bruxelloise".		betreffende "de promotieopdracht met betrekking tot de bouw van woningen in het Brussels Gewest".	
- de Mme Michèle Carthé	25	- van mevrouw Michèle Carthé	25
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staats-secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "la notion de 'logement adapté' appliquée dans les SISF".		betreffende "het begrip 'aangepaste woning' toegepast in de OVM's".	

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

INTERPELLATIONS

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

(M. Fouad Ahidar, vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

À M. GUY VANHENGEL, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES FINANCES, DU BUDGET, DE LA FONCTION PUBLIQUE ET DES RELATIONS EXTÉRIEURES,

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

concernant "l'impasse budgétaire du Fonds du logement".

INTERPELLATION JOINTE DE M. DENIS GRIMBERGHS,

concernant "la situation du Fonds du logement".

INTERPELLATION JOINTE DE M. FOUAD AHIDAR,

concernant "le budget limité du Fonds du logement bruxellois".

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

(De heer Fouad Ahidar, ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

TOT DE HEER GUY VANHENGEL, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET FINANCIËN, BEGROTING, OPENBAAR AMBT EN EXTERNE BETREKKINGEN,

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

betreffende "de begrotingsproblemen voor het Woningfonds".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER DENIS GRIMBERGHS,

betreffende "de situatie van het Woningfonds".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR,

betreffende "het beperkte budget van het Brussels Woningfonds".

M. le président.- La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis répondra aux interpellations.

La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- En guise d'introduction, je souhaiterais dire que nous soutenons la politique acquisitive sociale et le Fonds du logement. C'est un bon outil au service de notre Région. Son succès le démontre. Ce n'est donc pas le Fonds qui est en cause dans ce débat.

Le MR soutient le Fonds du logement pour une double raison. D'abord, parce que Bruxelles compte un taux de propriétaires occupants relativement faible par rapport aux autres Régions. Il est donc important de faire des efforts pour aider les Bruxellois à devenir propriétaires. Ensuite, parce que, les statistiques, données en réponse à mes questions posées il y a deux ou trois ans, l'ont démontré, plus de 85% des bénéficiaires des prêts hypothécaires du Fonds du logement sont dans les conditions d'accès au logement social.

A la fin du mois de juillet dernier, la presse a fait écho à l'impasse budgétaire dans laquelle se trouve le Fonds du logement. C'est la deuxième année consécutive que les crédits budgétaires qui lui sont octroyés pour mener une politique sociale acquisitive sont épuisés à mi-parcours.

D'après la presse, il semblerait que le Fonds du logement ait alerté la secrétaire d'Etat depuis des mois à propos de l'impasse budgétaire dans laquelle il allait se trouver. Avez-vous bien été informée de cette situation ? Si oui, quelles sont les raisons éventuelles de votre absence de réaction ? Quel est le nombre de dossiers introduits et conformes qui n'ont pu recevoir une issue favorable ?

La presse a évoqué le report en 2009 de la liquidation des prêts octroyés. Croyez-vous que c'est une solution réaliste ? Même si le marché acquisitif est un peu moins tendu actuellement, il semble en effet difficile de demander à des jeunes ménages d'attendre six mois pour concrétiser leur achat. Selon les tendances observées ces derniers temps et l'analyse du Fonds du logement, quel est le montant nécessaire pour rencontrer la demande qui a été ainsi exprimée ?

Enfin, il semblerait que sur le plan technique, il

De voorzitter.- Staatssecretaris Françoise Dupuis zal de interpellaties beantwoorden.

De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (in het Frans).- De MR steunt het sociale aankoopbeleid en het Woningfonds. Dit fonds is nuttig omdat in Brussel relatief weinig mensen eigenaar zijn van hun woning. Bovendien bleek enkele jaren geleden dat ruim 85% van de mensen die een lening krijgen van het fonds, in aanmerking komt voor een sociale woning.

Eind juli sprak de pers over een budgettaire impasse bij het Woningfonds. Voor het tweede jaar op rij zijn de kredieten van het fonds voor een sociaal aankoopbeleid voortijdig uitgeput.

Volgens de media heeft het Woningfonds reeds enkele maanden geleden de staatssecretaris op de hoogte gebracht van de dreigende begrotingsproblemen. Als de staatssecretaris hiervan op de hoogte was, waarom heeft ze dan niet gereageerd? Om hoeveel dossiers gaat het hier?

Nog volgens de media werd de afwikkeling van de toegekende leningen verschoven naar 2009. Jonge gezinnen moeten dus zes maanden langer wachten met de aankoop van hun woning. Hoeveel geld is er nodig om aan de bestaande vraag te beantwoorden?

Vroeger zat het systeem zo in elkaar dat het gewest de interesten die het Woningfonds aan de banken betaalde, aan het fonds terugstortte. Was dat geen beter systeem dan het huidige jaarlijkse forfait?

existait un ancien système qui voyait la Région rembourser au Fonds les intérêts payés aux banques. Ce système n'était-il pas plus performant que le système actuel, qui prévoit un versement annuel forfaitaire ?

(M. Michel Colson, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

M. le président.- En l'absence de M. Denis Grimberghs, excusé, son interpellation jointe est considérée comme retirée.

La parole est à M. Ahidar pour son interpellation jointe.

M. Fouad Ahidar (en néerlandais).- *Cela fait deux ans d'affilée que la rumeur court au début des vacances d'été que les crédits du Fonds du logement seraient épuisés. Des Bruxellois qui comptent sur une intervention de la Région pour réaliser leur rêve d'acquérir leur logement sont inquiets.*

Le rapport annuel 2007 du Fonds du logement révèle que 75% des emprunteurs répondent aux conditions d'accès à un logement social. Ce pourcentage diminue d'année en année et la proportion de personnes moins nanties qui sont en mesure d'acquérir un bien par l'intermédiaire du Fonds se restreint. Cette donnée, combinée à la pression immobilière, compromet de plus en plus l'accès à un logement de qualité, en particulier pour les catégories défavorisées. L'existence d'un Fonds du logement disposant de larges moyens financiers se justifie donc pleinement.

Mon groupe a déploré à maintes reprises le manque de logements abordables, dans le contexte de crise du logement que nous connaissons à Bruxelles. En raison, entre autres, de la mise en oeuvre trop lente du Plan logement, de plus en plus de personnes devront se tourner vers le marché privé, éventuellement avec le soutien d'un prêt hypothécaire du Fonds du logement.

Le succès du Fonds du logement est fortement lié à la pénurie sur le marché du logement et à l'augmentation constante du crédit hypothécaire

(De heer Michel Colson, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

De voorzitter.- Bij afwezigheid van de heer Denis Grimberghs, die verontschuldigd is, wordt zijn toegevoegde interpellatie geacht te zijn ingetrokken.

De heer Ahidar heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Fouad Ahidar.- Reeds voor het tweede jaar op rij dook in het begin van de zomervakantie het gerucht op dat de kredieten van het Brussels Woningfonds zijn uitgeput. Bezorgde Brusselaars contacteerden mij met de vraag of ze nog in staat zouden zijn een voordelige lening te verkrijgen. Deze mensen rekenen op een tussenkomst van het gewest om hun grote droom, een eigen woonst, te kunnen verwezenlijken. Ik kon ze geen zekerheid bieden, noch hen geruststellen.

Uit het jaarverslag van het Woningfonds van 2007 blijkt dat nog steeds 75% van de ontleners bij het Woningfonds in aanmerking komt voor een sociale woning. Dit percentage daalt jaar na jaar. Het aandeel minder gegoeden dat een woning kan kopen via het Woningfonds wordt dus kleiner. Dit gegeven, gecombineerd met een algemene spanning op de huur- en koopmarkt, maakt dat kwalitatief wonen minder en minder een evidentie wordt, zeker niet voor kansengroepen. Dit maakt de nood aan een woningfonds met ruime financiële middelen des te groter.

Dat de wooncrisis in Brussel groot is, is algemeen geweten. Het fenomeen doet zich zowel op de koop- als op de huurmarkt voor. Mijn fractie heeft reeds herhaaldelijk het tekort aan betaalbare woningen aan de kaak gesteld. Onder andere door de trage uitvoering van het Huisvestingsplan zullen meer en meer mensen zich tot de privémarkt moeten wenden, eventueel met ondersteuning van een hypothecaire lening van het

dans le secteur bancaire privé. Le secteur public a la responsabilité de combler les manques du marché privé, s'il veut permettre aux ménages à revenus moyens de continuer à vivre en ville.

Le fait que le Fonds soit confronté deux années de suite à une telle pénurie de moyens est difficilement compréhensible. L'an dernier, vous m'aviez répondu être victime du succès du Fonds du logement et de la hausse du crédit hypothécaire.

L'accord de gouvernement prévoit d'année en année une augmentation du nombre de prêts. À côté de cela, le gouvernement s'engage à rabaisser les critères d'accès au logement. Cela entraîne par définition une forte augmentation de la demande de prêts sociaux. Dès lors, une pénurie budgétaire n'était-elle pas prévisible ?

J'aurais également voulu obtenir un aperçu des prévisions pour 2008.

Avez-vous utilisé celles-ci lors des discussions budgétaires ? Avez-vous transmis les besoins au ministre Vanhengel ? Existe-t-il encore une solution pour combler le déficit de 2008 ?

Le gouvernement doit répondre de manière réfléchie aux besoins des Bruxellois. S'il apparaît année après année que les moyens du Fonds sont insuffisants et qu'une rectification budgétaire s'impose, c'est que la secrétaire d'Etat en charge de ce dossier a commis une erreur d'estimation au niveau de l'ampleur des moyens nécessaires. J'espère sincèrement qu'une solution structurelle pourra être trouvée.

Woningfonds.

Het succes van het Woningfonds staat sterk in relatie tot het tekort op de woningmarkt en de gestage stijging van de hypotheekrente bij de private banksector. Mensen nemen meer en meer hun toevlucht tot publieke initiatieven als ze op de privé-markt hun haring niet meer gebraad krijgen. Hoe onrechtvaardig het ook lijkt, de publieke sector dient de tekorten van de private markt op te vangen en er oplossingen voor te zoeken. Dat is een verantwoordelijkheid van de overheid. En die overheid moet dat zo goed mogelijk doen.

Als wij modale gezinnen de mogelijkheid willen blijven bieden om in de stad te blijven wonen, dan moet onze dienstverlening zo ruim en toegankelijk mogelijk zijn. Dit is ten andere een doelstelling die het Fonds zich stelt: gentrificatie tegengaan en de opwaardering van wijken niet enkel ten gunste van de grootverdieners laten.

Net daarom begrijp ik niet hoe het mogelijk is dat een dergelijk tekort twee jaar op rij kan voorvallen. Toen ik u hier vorig jaar over ondervroeg, zei u het slachtoffer te zijn van het succes van het Woningfonds en de stijgende hypotheekrente, zodat iedereen zich nu tot het Fonds richt.

Het regeerakkoord voorziet jaar na jaar in een verhoging van het aantal leningen. Daarnaast gaat de regering het engagement aan om de criteria inzake toegang tot de woningen te verlagen, waardoor steeds meer mensen in aanmerking komen voor een woning. Dit leidt toch per definitie tot een sterke toename van de vraag van sociale leningen? Was een nieuwe krapte in het budget dan niet te verwachten?

Ik had graag van u een overzicht gekregen van de verwachtingen die het Fonds of andere gewestelijke instellingen u voorstelden voor het boekjaar 2008.

Wat hebt u met die gegevens gedaan? Hebt u ze gebruikt voor de begrotingsbesprekingen? Hebt u de noden doorgegeven aan minister Vanhengel? Is er nog een oplossing mogelijk om het tekort van 2008 op te vullen?

Mijn fractie vindt dat de regering doordacht moet inspelen op de noden van de Brusselaars. Als jaar

Discussion conjointe

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

Mme Céline Fremault.- M. Grimberghs souhaitait vous interpellier à propos de la situation du Fonds du logement qui, une nouvelle fois, est victime de son succès. A l'heure actuelle, le Fonds du logement est obligé de communiquer via son site internet aux candidats emprunteurs que : "Compte tenu des demandes de prêt enregistrées à ce jour, le pouvoir d'investissement dont dispose le Fonds est actuellement potentiellement épuisé. Dans le cas où vous décideriez d'introduire une demande de prêt, nous instruirons votre dossier et vous communiquerons notre décision dans les meilleurs délais. Si notre décision était favorable, la passation de l'acte serait subordonnée à ce que nous disposions des moyens financiers complémentaires suffisants. Sachant que cela est incertain, nous pourrions être amenés à devoir reporter la passation d'un tel acte au début de l'année 2009".

Cette communication a le mérite de la franchise et est, il faut le reconnaître, plus explicite et plus claire que ne l'avait été celle diffusée dans le courant de l'été 2007. Il n'empêche que si nous devons, comme le suggère cette communication, reporter toutes les nouvelles demandes introduites dans le courant du deuxième semestre 2008 au début de l'année 2009, le risque est grand de voir le Fonds être épuisé encore plus tôt dans le courant de l'année 2009. Le nombre de demandes adressées au Fonds du logement augmente constamment depuis de nombreuses années, mais particulièrement depuis 2006. Il convient donc de trouver une solution structurelle au financement de cet outil.

Le cdH tient tout d'abord à souligner l'intérêt de

na jaar blijkt dat de middelen van het Woningfonds niet voldoen en dat er via een begrotingscorrectie meer middelen in het fonds moeten worden gepompt, dan heeft de bevoegde staatssecretaris een foute inschatting gemaakt van de middelen die het fonds nodig heeft. Ik hoop oprecht dat er hiervoor een structurele oplossing komt.

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- *Het Woningfonds is andermaal het slachtoffer van zijn succes en deelt op zijn website mee dat "op basis van het huidige aantal geregistreerde leningsaanvragen, het investeringsvermogen waarover het Fonds beschikt momenteel volledig toegekend is. Als u beslist om uw leningsaanvraag neer te leggen, dan stellen wij uw dossier samen en laten wij u zo snel mogelijk weten of het Fonds de lening al dan niet kan toekennen. Als wij beslissen dat wij u een lening kunnen verstrekken, zal het verlijden van de akte wel nog afhangen van het feit of wij over voldoende bijkomende financiële middelen beschikken. Omdat wij hierover nog geen zekerheid hebben, zou het kunnen dat we het verlijden van de akte moeten uitstellen tot begin 2009".*

Deze mededeling is heel wat duidelijker dan de mededeling die vorig jaar werd verspreid. Als wij echter alle nieuwe aanvragen in het tweede semester van 2008 moeten uitstellen tot 2009, is het risico groot dat het budget in 2009 nog sneller zal worden opgebruikt dan dit jaar.

Het Woningfonds ontvangt elk jaar meer aanvragen. Er is vooral een sterke stijging sinds 2006. Wij moeten dus een structurele oplossing voor de financiering vinden.

Het is bijzonder belangrijk dat wij minder goeude gezinnen die een woning willen aankopen, steunen. Drie vierde van de leners bij het Woningfonds komt in aanmerking voor een sociale woning. Een eigendom verwerven betekent voor hen een grote sociale vooruitgang en vermindert de vraag naar sociale huurwoningen. Daarnaast verankert een

cette politique d'aide à l'acquisition pour les ménages les moins nantis de notre Région. En effet, 75% des personnes qui bénéficient d'un prêt au Fonds du logement sont dans les conditions de revenus requises pour pouvoir accéder à un logement social. C'est dire si cette politique d'aide à l'acquisition est orientée vers ceux dont l'accès à la propriété n'est pas une évidence. Cela constitue donc un progrès social d'importance qui rencontre des objectifs inscrits dans notre déclaration de politique générale de 2004.

Rappelons d'autre part que la nécessité de promouvoir une telle politique est d'autant plus justifiée que notre Région compte un taux de locataires particulièrement élevé. Ainsi, s'il est vrai que la proportion de logements sociaux par rapport à l'ensemble du parc immobilier est plus importante à Bruxelles que dans les deux autres Régions, il n'en demeure pas moins que leur part dans le parc locatif est moindre chez nous. Dès lors, encourager l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes - au-delà du sentiment individuel de sécurisation qu'il procure - participe d'une politique d'intérêt régional que personne ne contestera. En effet, elle permet d'ancrer ces nouveaux propriétaires de manière plus durable dans notre Région; elle motive les occupants à investir et à entretenir leur logement et elle contribue surtout à faire diminuer la demande sociale locative en offrant une alternative aux candidats potentiels dont le nombre ne cesse de croître.

Il ressort des études sur l'évolution de la demande au sein du Fonds du logement que celle-ci est, pour l'essentiel, due à la tension persistante existant entre l'offre et la demande sur le marché locatif privé. En effet, les personnes à revenus faibles qui ne bénéficient pas d'un logement social se tournent vers le marché acquisitif en vue d'éviter des loyers prohibitifs soumis aux aléas de l'indexation. Accéder à la propriété grâce à des prêts préférentiels leur permet de rembourser des mensualités finalement moins coûteuses, qui se trouvent à l'abri d'éventuelles fluctuations.

Paralyser l'action du Fonds en bloquant sa capacité d'investissement semble aller à l'encontre d'une mesure essentielle et efficace visant à assurer un logement décent, comme le rappelle l'article 23 de la Constitution. D'autres solutions doivent donc être envisagées. Il convient sans doute de modifier

eigendom mensen op een duurzame manier in het gewest. Het motiveert de bewoners ook om te investeren en hun woning te onderhouden. De return van een dergelijk beleid is dus enorm.

Uit studies is gebleken dat het succes van het Woningfonds vooral te danken is aan de huidige spanning op de private huurmarkt. Personen met een bescheiden inkomen die geen sociale woning hebben, wenden zich tot de koopmarkt om aan de hoge huurprijzen te ontsnappen. Als zij een goedkope lening kunnen afsluiten, bedraagt hun maandelijkse aflossing immers vaak minder dan de huur, die daarbij aan de index is onderworpen.

Het Woningfonds wordt verlamd door geldgebrek. De Belgische grondwet bepaalt nochtans dat iedereen recht heeft op een behoorlijke woning. Er zijn andere mogelijkheden om het probleem op te lossen. Zo lijkt het me aangewezen om ervoor te zorgen dat een goedkope lening van het Woningfonds niet langer kan worden gebruikt om een gesubsidieerde woning van de GOMB te kopen.

De financiering van het Woningfonds moet worden aangepast opdat het Brussels Gewest een goed huisvestingsbeleid kan voeren zonder dat de begroting in gevaar komt.

Mevrouw Dupuis, hoe zal de regering deze kwestie aanpakken? Hebt u reeds onderhandeld? Is het eventueel mogelijk om binnen het budget voor huisvesting meer kredieten naar het Woningfonds door te sluizen?

certaines modalités d'obtention de ces prêts, notamment de manière à ce qu'il ne soit plus possible de cumuler l'octroi d'un logement moyen construit avec une intervention des pouvoirs publics - je pense aux logements de la SDRB - avec l'obtention d'un crédit à taux réduit auprès du Fonds du logement.

En outre, on peut également se demander s'il ne convient pas de modifier les modalités de financement du Fonds pour permettre à la Région de développer cette politique tout en rencontrant les exigences de rigueur budgétaire que nous imposent la situation économique et les mécanismes de financement de notre Région.

Je souhaite donc que le gouvernement explique comment il compte faire face à la situation du Fonds. Y a-t-il eu débat au sein du gouvernement concernant cette situation ? Quelles sont les différentes mesures qui peuvent être prises pour augmenter le pouvoir d'investissement du Fonds ? Des réallocations des moyens budgétaires sont-elles possibles à l'intérieur même de l'enveloppe consacrée au logement dans le budget régional ?

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

Mme Céline Delforge.- Je ne reviendrai pas sur l'utilité évidente du Fonds du logement, surtout dans un contexte locatif où il est souvent le seul moyen pour certaines catégories de la population d'accéder à un logement décent. La situation que nous connaissons aujourd'hui n'est ni une première, ni un accident de parcours. Le problème est structurel. Puisqu'une bonne partie des candidats acquéreurs répondent déjà aux conditions du logement social et que les 15% restants, dont les revenus ne sont pas énormes, ne peuvent pas être exclus du système, il est difficilement imaginable de restreindre les critères d'accès au Fonds du logement. Il faut dès lors s'interroger sur les moyens alloués au Fonds.

Au-delà de la décision à prendre pour les demandes introduites cette année, nous devons réfléchir à une révision de l'outil qu'est le Fonds du logement, en termes de moyens budgétaires. S'il faut en conclure que le nombre de dossiers à traiter est plus important que prévu initialement, on peut aussi raisonnablement envisager la question des

De voorzitter.- Mevrouw Delforge heeft het woord.

Mevrouw Céline Delforge (in het Frans).- *Het Woningfonds speelt uiteraard een belangrijke rol. Het financiële probleem waarmee het te kampen heeft, is niet eenmalig maar structureel. Een groot deel van de kandidaten komt eigenlijk al in aanmerking voor een sociale woning, en de overige 15% heeft ook al geen enorm inkomen. Ik kan me dan ook niet inbeelden dat de voorwaarden om gebruik te maken van het Woningfonds, strenger zouden worden. Bijgevolg moet het meer middelen krijgen.*

Als blijkt dat het Woningfonds meer dossiers behandelt dan verwacht, is het ook logisch dat er meer personeel nodig is. ECOLO pleit ervoor dat het Woningfonds voldoende geld en personeel krijgt.

moyens humains. Le groupe ECOLO demande donc que soient préservés le Fonds du logement et ses missions actuelles, et que l'augmentation de ses moyens, tant budgétaires qu'humains, soit examinée.

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- En guise de préliminaires, et avant de vous répondre en détail, je voudrais préciser trois points. D'abord, il y a autour du Fonds du logement une question d'image. Cette image, que tout le monde partage, est excessivement positive. Son action est très bien vue.

Cette image est cependant souvent exclusivement liée à l'acquisitif. Lorsqu'on connaît les activités du Fonds du logement, on sait bien qu'il a d'autres domaines d'action. En particulier, il peut faire de la rénovation avant de mettre sur le marché un certain nombre de biens accessibles aux moins fortunés. Cela explique en partie l'importance du personnel du Fonds du logement. Cette question d'image gêne parfois certains membres du conseil d'administration.

Le Fonds du logement assume aussi la gestion d'un parc locatif qui comprend déjà environ cinq cents unités et pour lequel quelques trois cents à cinq cents autres logements sont en cours de réalisation. Il s'agit notamment de transformations d'une siroperie, d'écoles, d'entrepôts pharmaceutiques, etc. qui ont été commandées par le gouvernement en mission déléguée.

Le Fonds du logement est donc beaucoup plus complexe que ce que montre son image. C'est un instrument très riche que l'on aurait tort de réduire à sa seule mission de pourvoyeur de prêts hypothécaires, même si celle-ci est évidemment importante.

Ensuite, je soulignerais que les objectifs de la déclaration gouvernementale sont déjà largement atteints. Je les ai relus avec prudence.

(poursuivant en néerlandais)

J'ai lu attentivement le texte de l'interpellation. Les objectifs que vous mentionnez sont déjà atteints.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het aankoopbeleid van het Woningfonds heeft een heel goede reputatie. Het fonds heeft echter nog andere opdrachten, zoals het leiden van renovatiewerken voor woningen die opnieuw op de markt worden gebracht. Dit verklaart het groot aantal personeelsleden van het fonds. Sommige leden van de raad van bestuur zijn soms gestoord door het positieve imago van het fonds.*

Het Woningfonds beheert ook een vijfhonderdtal huurwoningen. Nog eens 300 à 500 woningen zijn in opbouw. Het gaat onder meer over verbouwingen van scholen en opslagplaatsen.

De werking van het Woningfonds is dus complexer dan vaak wordt aangenomen. Het is een veelzijdig werkinstrument dat niet gereduceerd mag worden tot zijn rol van verstrekker van hypothecaire leningen.

We hebben de doelstellingen van de beleidsverklaring ruimschoots gehaald.

(verder in het Nederlands)

Ik heb de tekst van de interpellatie aandachtig gelezen. De doelstellingen waar u naar verwijst, zijn al gerealiseerd.

(verder in het Frans)

Drie jaar geleden heeft de regering het systeem toegankelijker gemaakt. De termijn voor de terugbetaling werd opgetrokken tot dertig jaar, een aantal inkomensgrenzen werd herzien, en de intrestvoeten werden verlaagd. Het systeem is nu zeer concurrentieel.

De interpellanten zijn het blijkbaar onderling niet eens over de statistieken. Een jaar of twee geleden zat 85% van de kandidaten voor een lening onder de inkomensgrens voor een sociale woning. Dat is

(poursuivant en français)

Bien entendu, la vie ne s'arrête pas au moment où on a atteint les objectifs de la déclaration gouvernementale ! Il y a trois ans, nous avons adapté le système pour le rendre plus accessible, notamment par l'étalement de la durée de remboursement - que nous avons portée à trente ans -, par la révision d'un certain nombre de plafonds et par l'abaissement du taux. Nous nous étions donc rendus hyper concurrentiels ! Si nous n'avions pas adapté le système, nous nous trouverions dans un tout autre genre de situation maintenant.

Les différents interpellants ne me semblent pas s'être mis d'accord sur les statistiques. Il y a un ou deux ans, 85% des demandeurs de prêts se trouvaient en effet dans les plafonds d'accessibilité du logement social. Aujourd'hui, ce pourcentage est passé à 75%. Cela signifie que, vu les taux d'intérêts très élevés sur le marché privé, une partie supplémentaire de la population se rabat sur ce type de taux plus accessibles. Il s'agit donc d'un autre public, ce qui justifie aussi le fait que je songe à confier au Fonds du logement la gestion de cinq cents logements moyens. Il dispose en effet de l'expérience et du personnel nécessaire, car son administration est plus importante que celle de la SLRB.

Enfin, je tiens à préciser que les crédits ne sont pas épuisés. Le Fonds a encore des ressources. Nous nous sommes mis à discuter de ce problème à l'avance, parce que prévenir, c'est guérir.

La fermeture du Fonds durant l'été n'a pas facilité la compréhension du public, eu égard à ce qui était indiqué sur son site. Nous avons eu des discussions à ce sujet depuis lors, dont je vous exposerai ici les aboutissants.

Durant le premier semestre 2008, le Fonds a enregistré 749 demandes, qui ont débouché sur l'octroi au 30 septembre de 725 prêts hypothécaires, sur les 800 prévus au budget. L'an dernier, nous avons ajouté moults crédits et dotations, de sorte que nous étions déjà passés de 600 à 800 prêts, ce qui représentait un saut quantitatif considérable.

Nous avons maintenu ce chiffre cette année, en prévoyant 800 prêts, en dehors des prêts jeunes

nu nog 75%. Dat betekent dat een ruimer deel van de bevolking de gunstige interestvoeten van het Woningfonds wil genieten. Het betreft hier een ander publiek en de regering is dan ook van plan om aan het Woningfonds het beheer van 500 middelgrote woningen toe te wijzen. Het Fonds beschikt daarvoor over de ervaring en het noodzakelijke personeel en heeft een grotere administratie dan de BGHM.

De kredieten zijn nog helemaal niet uitgeput. Het Woningfonds heeft dit probleem uit voorzorg besproken.

Dat het Woningfonds in de zomer gesloten was, wakkerde het onbegrip bij het publiek nog meer aan. We hebben dat nadien besproken.

Tijdens het eerste semester van 2008 registreerde het Fonds 749 aanvragen. Op 30 september waren er 725 leningen toegekend, terwijl er in de begroting 800 voorzien waren. Vorig jaar hebben we extra middelen vrijgemaakt om dat cijfer op te trekken van 600 tot 800, afgezien van de jongerenleningen, waarmee er geen probleem is.

Het Woningfonds heeft voor deze leningen 90.790.710 euro betaald, op een totaalbudget van 98.100.000 euro. Veel raden van bestuur moesten een oplossing vinden om de tekorten in 2008 op te vangen, rekening houdend met de stijgende rentevoeten op de privémarkt.

We worden geconfronteerd met drie elementen. Om te beginnen is er de spanning op de vastgoedmarkt, al is er wel sprake van een zekere stabilisering. Ten tweede worden de mensen armer. Ook middelgrote verdienen vinden moeilijker een woning. Ten derde wordt het verschil in rentevoet tussen het Woningfonds en de privémarkt groter en wordt het Woningfonds dus aantrekkelijker.

Het Woningfonds is dus slachtoffer van zijn eigen succes. Op 25 september heeft de raad van bestuur unaniem nieuwe criteria goedgekeurd voor het toekennen van leningen. Dit is geen structurele oplossing. Wij reageren op de realiteit van de markt. Het Woningfonds hanteert nu een referentievoet van 6,5, een reëel maximum van 5,5 en een ondergrens van 2,5. De drie vorige jaren was dat respectievelijk 4,10 en 3,85 en 2.

pour lesquels il ne semble pas y avoir de pénurie. Cela a engendré un coût de 90.790.710 euros pour le Fonds du logement, sur un budget total de 98.100.000 euros. Face à la pénurie de moyens pour l'année 2008, plusieurs conseils d'administration se sont tenus afin de dégager une solution budgétaire, mais aussi structurelle, qui tienne également compte de la hausse des taux d'intérêt sur le marché hypothécaire privé.

Dans cette politique comme dans d'autres, nous sommes confrontés à une triple donne. Premièrement, une tension sur le marché de l'immobilier, malgré le constat d'une certaine stabilisation, que d'aucuns déplorent, pas les présidents des CPAS ni moi-même ! Deuxièmement, les gens s'appauvrissent et ceux qui bénéficient de revenus moyens se trouvent en plus grande difficulté de mobiliser des fonds pour acquérir un logement. Troisièmement, le taux différentiel d'intérêt entre ce que proposent le Fonds et le marché privé rend le premier très attrayant.

Lorsque le Fonds s'est retrouvé victime de son succès, nous avons évidemment dû prendre la demande en compte. Le 25 septembre dernier, le conseil d'administration a revu à l'unanimité les critères d'octroi des prêts. Il s'agit d'une solution de nature adaptative, et non pas structurelle. Elle n'est pas éternelle. Nous avons déjà réagi il y a trois ans et le faisons à nouveau aujourd'hui, en fonction de la réalité du marché. Nous avons fixé un taux de référence de 6,5, un taux maximum réellement appliqué de 5,5 et un taux plancher de 2,5. Les taux appliqués au cours des trois années précédentes étaient respectivement de 4,10, 3,85 et 2.

La moyenne des prêts avait un taux de 2,5% et elle devrait atteindre environ 3%. Ce n'est pas excessif par rapport aux taux pratiqués dans le domaine privé.

J'ai toujours insisté auprès du Fonds pour que celui-ci cible principalement les ménages défavorisés qui sont néanmoins en mesure de contracter des emprunts hypothécaires. Parmi les dispositions que nous avons développées en ce sens, citons les dérogations et les valeurs maximales admissibles. Nous veillons également à ce que le Fonds du logement reste attentif aux dérives possibles du marché hypothécaire, afin

De gemiddelde lening had een rentevoet van 2,5%. Dat wordt nu 3%, wat niet overdreven is in vergelijking met de privémarkt.

Ik heb het Woningfonds gevraagd dat het zich in de eerste plaats zou richten tot de achtergestelde gezinnen die toch in staat zijn om een hypothecaire lening af te sluiten. Daartoe werd voorzien in afwijkingen en maximumwaarden. Het Woningfonds moet ook aandachtig toezien op mogelijke ontsporingen op de hypotheekmarkt om te voorkomen dat gezinnen een schuldenlast opbouwen. Jaarlijks komen immers 800 gezinnen in een dergelijke situatie terecht. De regering wil de rentevoet licht verhogen en de gemiddelde rentevoet op 3% brengen.

Er zijn te weinig middelen om leningen te verstrekken voor woningen die via de GOMB werden aangekocht. Ik was zeer verrast door de vraag van de heer Grimberghs. Gelet op het aantal aanvragen wenst de regering die positief te beantwoorden. De aanvragers zijn immers niet welgesteld en hun levensomstandigheden zijn verre van ideaal.

Volgens het Woningfonds is er dit jaar 18 miljoen euro extra nodig. Daarmee kunnen 150 bijkomende leningen worden gefinancierd tot het einde van dit jaar, en wordt ook aan de laatste aanvragen voldaan.

Het huisvestingsbeleid geniet ook voldoende krediet bij de verantwoordelijken voor het begrotingsbeleid. De regering heeft het Woningfonds bijgevolg de toelating gegeven om dit bedrag te ontfangen met een gewestelijke waarborg.

Het is belangrijk te weten dat deze lening een uitzonderlijke operatie is die de structurele balans van het Woningfonds niet in gevaar brengt. Vorig jaar werd deze beslissing verworpen, omdat er via een hogere dotatie bijkomende middelen vrijkwamen.

Tot slot vermeld ik nog een aantal cijfers die erop wijzen dat de regering sinds het begin van de legislatuur bijzondere aandacht besteedt aan het Woningfonds. In 2004 kon het Woningfonds een totaalbedrag van 70 miljoen euro investeren, waarvan 26 miljoen euro afkomstig was van de gewestelijke dotatie. In het begrotingsjaar 2008

d'éviter toute situation d'endettement. Cette préoccupation s'avère d'autant plus nécessaire aujourd'hui. Il s'agit d'éléments fondamentaux à prendre en compte, d'autant que 800 ménages sont concernés chaque année. Nous comptons augmenter légèrement le taux et ramener le taux moyen à 3%.

Vu la pénurie de moyens, nous ne comptons plus permettre que des prêts soient octroyés pour des habitations acquises via la SDRB. J'avais réagi avec perplexité lorsque M. Grimberghs m'avait naguère adressé cette demande. Actuellement, et vu le nombre de cas à prendre en considération, nous comptons y réagir positivement. Il n'y aura donc pas de luxe dans ce secteur, même s'il ne s'agit que d'un luxe relatif, puisque les candidats sont peu nantis et confrontés à des situations difficiles. Nous comptons cibler les personnes les plus démunies face à la réalité des emprunts et au marché immobilier.

Selon le Fonds, les besoins financiers s'élèvent cette année à 18 millions d'euros supplémentaires. Ce montant permettrait d'octroyer 150 prêts supplémentaires d'ici à la fin de l'année. Etant donné que cela permettrait de rencontrer les dernières demandes de 2008, ce montant me semble admissible.

Par ailleurs, il convient de souligner que la politique du logement bénéficie d'un crédit satisfaisant auprès des responsables de la politique du budget. Nous avons par conséquent autorisé le Fonds du logement à emprunter ce montant sur les marchés financiers avec la garantie régionale, afin de satisfaire les candidats acquéreurs. J'espère que cette demande ne sera pas contestée par le gouvernement.

Pour conclure, je pense avoir répondu aux interpellations des parlementaires, avec plaisir et sans arrière-pensée. Il importe que cet emprunt propre au Fonds du logement soit exceptionnel, afin de ne pas déstabiliser sa structure bilantaire. L'an dernier, nous avons écarté cette décision, car des moyens supplémentaires avaient pu être dégagés par l'augmentation de la dotation. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Je souhaiterais conclure en rappelant quelques chiffres qui démontrent que le Fonds du logement a bien été au centre de notre attention depuis le

kan het Woningfonds over een budget van 123 miljoen euro beschikken, waarvan ongeveer 35 miljoen euro afkomstig is van de gewestelijke dotatie.

Niemand moet mij komen vertellen dat de regering het Woningfonds verwaarloost! Op vier jaar tijd is het aantal leningen gestegen van 590 naar bijna 950.

début de la législature. En 2004, le pouvoir d'investissement global du Fonds du logement s'élevait à 70 millions d'euros, dont 26 millions d'euros de dotation régionale. L'exercice 2008 adapté verra les moyens du Fonds portés à 123 millions d'euros. Il s'agit donc d'une augmentation de 53 millions en quatre ans. Quant à la dotation régionale, elle est passée de 26 millions d'euros à près de 35 millions d'euros.

Celui qui oserait dire que le gouvernement n'a pas pris en compte les besoins du Fonds du logement, ses politiques ou l'intérêt des ménages qui souhaitent se porter acquéreurs à Bruxelles avec des moyens limités, me trouvera sur son chemin ! En quatre ans, le nombre de prêts est passé de 590 à près de 950 unités.

(Mme Michèle Carthé, vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)

Mme la présidente.- La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- Le chiffre que j'ai mentionné, faisant état de 85% des demandeurs répondant aux conditions d'accès au logement social, fait suite à une question parlementaire que je vous ai adressée il y a deux ou trois ans.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Vous avez raison, mais je dispose d'une étude qui n'a pas encore été publiée. Le chiffre est bien de 75%.

M. Michel Colson.- La tendance est intéressante. Je souhaiterais que vous nous expliquiez le contenu de cette étude lors d'une prochaine réunion. Pourriez-vous aussi expliquer dans la foulée aux commissaires les décisions prises par le conseil d'administration du Fonds en matière de révision des critères d'octroi et de baisse des taux ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je n'en vois pas l'intérêt. Je viens d'y répondre.

M. Michel Colson.- Pas dans les détails. Je m'adresserai directement au Fonds du logement pour les obtenir.

(Mevrouw Michèle Carthé, ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

Mevrouw de voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (in het Frans).- Ik heb u enkele jaren geleden een mondelinge vraag gesteld. U zei toen dat 85% van de kandidaten voldeed aan de voorwaarden om een sociale woning te verkrijgen.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- Dat klopt, maar uit een recente studie blijkt dat dit aandeel is afgenomen tot 75%.

De heer Michel Colson (in het Frans).- U zou die studie tijdens een volgende vergadering moeten voorstellen. Kunt u de beslissingen van de raad van bestuur van het Woningfonds inzake de wijziging van de criteria en de verlaging van de interesten toelichten?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- Ik heb u toch al een antwoord gegeven?

De heer Michel Colson (in het Frans).- Ik kreeg geen gedetailleerd antwoord. Dan zal ik me maar rechtstreeks tot het Woningfonds richten.

Par ailleurs, nous devons nous réjouir de la suppression de la capacité de certains emprunteurs d'avoir recours au Fonds du logement en achetant des biens mis sur le marché par la SDRB. Même si son impact n'est pas majeur, cette mesure doit être saluée.

Quant à la technique du report à 2009, telle qu'évoquée par la presse, elle semble avoir été abandonnée. Vous avez en effet donné votre autorisation pour que le Fonds emprunte les 18 millions d'euros qui lui manquent pour couvrir déjà 950 prêts en 2008. Pensez-vous que les équipes du Fonds du logement sont suffisantes pour faire face à cette augmentation de 150 prêts, ou la consolidation budgétaire du Fonds doit-elle s'accompagner d'un renforcement du personnel ?

Mme la présidente.- La parole est à M. Ahidar.

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).*- *Le fait qu'il n'y ait pas de problèmes est une bonne chose. Il reste encore 8 millions d'euros de la dotation et vous comptez dégager 18 millions d'euros supplémentaires.*

J'en conclus que les personnes qui ont un dossier en cours ne doivent pas se faire de souci. Mon interpellation s'avérait donc inutile. Toutefois, qu'est-ce qui a pu alimenter la rumeur sur la pénurie de moyens et la nécessité d'attendre un nouveau budget ? Enfin, Mme Fremault voudrait savoir auprès de quelle banque vous comptez réaliser ces emprunts.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- *Votre interpellation avait pour but d'obtenir des réponses, et vous les avez obtenues.*

(poursuivant en français)

Les interpellations servent évidemment à obtenir des réponses. Je me réjouis si celles-ci sont satisfaisantes.

Ik vind het ook een goede zaak dat het niet langer mogelijk zal zijn om een gesubsidieerde woning van de GOMB te kopen met behulp van een lening bij het Woningfonds.

Blijkbaar is het niet de bedoeling om een deel van de uitbetalingen van het Woningfonds door te schuiven naar 2009. Het Woningfonds heeft de toestemming gekregen om 18 miljoen euro te lenen. Denkt u dat het Woningfonds voldoende personeel heeft om het toenemende aantal leningen te kunnen behandelen, of zal het bijkomend personeel in dienst nemen?

Mevrouw de voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Het verheugt mij dat er blijkbaar geen problemen zijn. Er schiet nog 8 miljoen euro van de dotatie van 98 miljoen euro over en u zult 18 miljoen euro extra vrijmaken. Ik heb begrepen dat u zelfs nog meer zou willen doen, maar dat u jammer genoeg niet over een toverstokje beschikt.

Ik concludeer uit uw antwoord dat de mensen die nu hun dossier lopende hebben, zich geen zorgen moeten maken. Mijn interpellatie had dus blijkbaar geen nut. Vraag blijft waarom het gerucht de ronde deed dat er geen middelen meer waren en dat er op een nieuwe budgetering moest worden gewacht.

Tot slot fluistert mevrouw Fremault mij nog een vraagje in. Zij had graag geweten bij welke bank u die leningen zult aangaan.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Het klopt dat ik geen toverstok heb.

Uw interpellatie had tot doel antwoorden te bekomen en die hebt u gekregen.

(verder in het Frans)

Ik ben blij dat u tevreden bent met mijn antwoord.

Il faut prendre la dynamique des choses en compte. Le Fonds du logement a inscrit sur son site qu'il allait avoir des difficultés financières à un moment de l'été où, dans le vide un peu particulier de notre Région, les gens sont partis ou en vacances. En été, la presse n'a pas grand-chose à se mettre sous la dent, mais ce n'est pas à ce moment-là que nous discutons ou que nous négocions.

(poursuivant en néerlandais)

On ne négocie bien entendu pas durant l'été.

(poursuivant en français)

La négociation a eu lieu durant la deuxième partie du mois d'août et la première partie de septembre.

(poursuivant en néerlandais)

La même chose s'est produite l'an dernier. Nous avons obtenu une dotation supplémentaire et de nouvelles possibilités d'emprunts étaient apparues.

(poursuivant en français)

Ce n'est pas très différent de ce qui s'est passé l'année dernière. Je ne dis pas qu'il n'y a pas de problèmes, mais il y a aussi des solutions. Cette année-ci, nous avons décidé d'avoir recours au montant qui restait à disposition du Fonds, augmenté de l'emprunt que nous allons garantir. De cette manière, le Fonds couvrira le reste de la demande.

Si la gestion de l'année prochaine présente le même type de difficultés, sans doute devons-nous trouver une autre solution. Ceci étant, il faut aussi être attentif aux évolutions du marché. Un certain nombre de choses vont se produire ; il faudra être très prudent et précis.

M. le président, je ne me réjouis pas de voir exclues des bénéficiaires du Fonds du logement les personnes qui avaient accès aux bienfaits de la SDRB. C'est cependant une mesure que le Fonds a dû prendre, contraint et forcé, avec notre approbation. J'ai demandé que l'aide soit concentrée sur les personnes en plus grande difficulté, afin de remplir le devoir social du Fonds.

Je n'ai pas entendu dire que le personnel du Fonds

Tijdens het zomerreces kon men op de website van het Woningfonds lezen dat het dringend middelen nodig had, en in de zomer is er weinig nieuws. Tegelijk houden we ons dan even niet bezig met onderhandelingen en besprekingen.

(verder in het Nederlands)

Er wordt natuurlijk niet tijdens de zomer onderhandeld.

(verder in het Frans)

De onderhandelingen hebben plaatsgehad tussen half augustus en half september.

(verder in het Nederlands)

Vorig jaar is net hetzelfde gebeurd. We hadden een bijkomende dotatie in de wacht gesleept en er waren nieuwe mogelijkheden om geld te lenen.

(verder in het Frans)

De huidige situatie is ongeveer vergelijkbaar met die van vorig jaar. Ik geef toe dat er problemen zijn, maar ik zorg voor oplossingen. Dit jaar kan het Woningfonds zijn kapitaal aanvullen met een lening.

Als hetzelfde probleem zich volgend jaar opnieuw voordoet, zullen we ongetwijfeld een andere oplossing moeten vinden. We moeten echter ook rekening houden met de evolutie van de markt.

Het stemt me niet vrolijk dat mensen die een gesubsidieerde woning van de GOMB kopen, niet langer mogen lenen bij het Woningfonds. Die maatregel was echter noodzakelijk. Ik vind dat het Woningfonds een sociale rol vervult en in de eerste plaats de minst bedeelden tot voordeel moet strekken.

Het Woningfonds heeft me nooit om extra personeel verzocht. Het huidige team functioneert zeer goed. Het is zelfs mijn bedoeling dat de vijfhonderd woningen voor middeninkomens die we gaan kopen, door het Woningfonds zullen worden beheerd.

Ik weet niet waar het Woningfonds geld zal lenen.

n'était pas en nombre suffisant. Aucune revendication d'augmentation du cadre ne m'a été soumise. Cela fonctionne bien ainsi, et je suis même en négociation avec le Fonds pour la gestion des cinq cents logements moyens que nous allons acheter. Il s'agit d'une bonne équipe, bien rodée et bien dirigée.

Je ne sais pas où le Fonds va emprunter.

(poursuivant en néerlandais)

Je l'ignore, et je ne veux pas le savoir, car ce n'est pas mon problème.

(poursuivant en français)

Je vous rappelle, si besoin en était, qu'il y a un conseil d'administration au Fonds du logement et qu'il n'y a pas d'ukase ministériel. Lui dire où il doit emprunter est la dernière chose que je ferais. Ceci dit, avec le Fonds, la gestion du Fonds et la garantie de l'Etat, je pense qu'il trouvera de l'argent sans problème.

Mme la présidente.- La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- Regrettez-vous ou condamnez-vous la manière dont le Fonds a communiqué cette impasse sur son site internet ? Cela s'est-il fait en concertation avec vous ? Avait-il une autre manière de communiquer cette nouvelle, même en été ?

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Je ne condamne rien. Je réponds à l'amusante remarque de M. Ahidar, qui demande pourquoi on interpelle puisqu'il n'y a plus de problème. On interpelle pour avoir des réponses, sinon on ne saurait pas qu'il n'y a plus de problème ! Et c'est ici que l'on doit le savoir, plutôt que dans la presse.

Cette communication en pleine torpeur de l'été a effectivement provoqué des troubles, qui ont été logiquement répercutés ici. Je ne condamne donc personne, ni le Fonds, ni vous-même. Je ne suis pas là pour cela, mais pour trouver des solutions aux problèmes.

Mme la présidente.- La parole est à M. Ahidar.

(verder in het Nederlands)

Ik weet niet waar het geld zal worden geleend. Dat wil ik ook niet weten, want het is mijn probleem niet.

(verder in het Frans)

Het is niet aan de regering om het Woningfonds te zeggen waar het zijn leningen moet aangaan. Daarover beslist de raad van bestuur. Dankzij de overheidswaarborg en het goede beheer van het fonds zal het echter geen probleem zijn om dat geld te vinden.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (in het Frans).- *Veroordeelt u het bericht op de website? Is daarover overleg gepleegd? Kon er niet op een andere manier gecommuniceerd worden?*

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik veroordeel het bericht niet. Ik antwoord gewoon op de amusante opmerking van de heer Ahidar, die zich afvraagt wat het nut van de interpellaties is, aangezien er geen probleem meer is. Men interpelleert om antwoorden te krijgen en het antwoord is dat er geen problemen meer zijn! Het bericht heeft voor ongerustheid gezorgd. Het is normaal dat die bezorgdheid hier wordt doorgegeven. Ik ben hier niet om u of het Woningfonds te veroordelen, maar om oplossingen te zoeken.*

Mevrouw de voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*).- *Cette information ne provient pas uniquement du site web. Le personnel a admis lors d'un contact téléphonique qu'il y avait un problème au niveau des emprunts et que les gens devraient faire preuve de patience.*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (*en néerlandais*).- *Si je me souviens bien, le site web indiquait que le Fonds du logement et moi-même étions à la recherche d'une solution. Cette année, cette information ne figurait sans doute pas sur le site web, mais les choses se sont déroulées de la même façon.*

- Les incidents sont clos.

INTERPELLATION DE MME MARION LEMESRE

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

**concernant "l'égalité de traitement dans
l'octroi de logements sociaux".**

Mme la présidente.- A la demande de l'auteure, excusée, et avec l'accord de la secrétaire d'Etat, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

QUESTIONS ORALES

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle les questions orales.

De heer Fouad Ahidar.- Een kennis van mij heeft getelefoneerd en het personeel heeft toegegeven dat er een probleem met de lening is en dat de mensen wat geduld zullen moeten oefenen. Ik heb mijn informatie dus niet alleen van de website.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Als ik het me goed herinner, stond er op de website dat het Woningfonds samen met mij op zoek is naar een oplossing. Dit jaar stond die informatie misschien niet op de website, maar de facto is er hetzelfde gebeurd als vorig jaar.

- De incidenten zijn gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MARION LEMESRE

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

**betreffende "degelijke behandeling bij de
toewijzing van sociale woningen".**

Mevrouw de voorzitter.- Bij afwezigheid van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de staatssecretaris, wordt de interpellatie tot een volgende vergadering verschoven.

MONDELINGE VRAGEN

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

QUESTION ORALE DE MME VALÉRIE SEYNS

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

**concernant "la lutte contre les nuisibles
dans les blocs de logements sociaux".**

Mme la présidente.- La parole est à Mme Seyns.

Mme Valérie Seyns (en néerlandais).- *Il arrive parfois, par manque d'hygiène, que les immeubles d'appartements sociaux soient infestés de toutes sortes de nuisibles. La plupart du temps, l'infection trouve sa source dans un seul appartement, d'où les nuisibles se répandent ensuite dans tout l'immeuble. Il doit alors être désinfecté par une firme spécialisée.*

Il serait logique que la facture de cette désinfection soit adressée au responsable des nuisances. Est-il exact qu'en cas de désinfection de tout un immeuble, la facture est toujours partagée entre tous les locataires, quel que soit le responsable de l'infection ?

Existe-t-il en la matière des directives spécifiques de la SLRB aux sociétés de logement social ? Si non, quelles mesures sont prises et quand ? Les locataires peuvent-ils répercuter les coûts sur le responsable de l'infection ? Un locataire responsable à répétition d'une infection de nuisibles dans un immeuble d'appartements sociaux peut-il être expulsé pour ce motif ?

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW VALÉRIE SEYNS

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

**betreffende "de bestrijding van ongedierte
in sociale woonblokken".**

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Seyns heeft het woord.

Mevrouw Valérie Seyns.- Bij een ontoereikende hygiëne komt het nogal eens voor dat sociale appartementsgebouwen verontreinigd raken door allerlei ongedierte. De oorzaak hiervan ligt meestal slechts in één appartement, van waaruit het ongedierte zich verspreidt door het hele gebouw. Het hele gebouw moet dan ontsmet worden door een gespecialiseerde firma.

Het zou logisch zijn dat de factuur voor deze ontsmetting verhaald wordt op de veroorzaker van de verontreiniging. De standaardprocedure lijkt evenwel te zijn dat de sociale huisvestingsmaatschappij de kosten verdeelt over alle huurders, met als argument dat het hele gebouw moest worden behandeld. Wanneer dit verschillende keren per jaar gebeurt, loopt de factuur voor de huurders zeer hoog op, voor een feit waar zij geen schuld aan hebben.

Klopt het dat bij de ontsmetting van een heel gebouw de factuur altijd wordt verdeeld over alle huurders, ongeacht wie er aan de basis ligt van de verontreiniging?

Bestaan er hiervoor specifieke richtlijnen vanuit de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) aan de sociale huisvestingsmaatschappijen? Zo neen, welke maatregelen worden hiervoor getroffen en wanneer?

Kunnen de huurders de kosten verhalen op diegene die de verontreiniging heeft veroorzaakt?

Kan een huurder die herhaaldelijk verantwoordelijk is voor de verontreiniging met ongedierte van een sociaal appartementsgebouw,

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *La prévention et l'éducation au logement sont parmi les instruments les plus efficaces pour lutter contre les nuisibles. La SLRB a d'ailleurs mené des campagnes d'information afin de sensibiliser les habitants à ce problème. Pour le reste, la SLRB ne diffuse pas de circulaires spécifiques à ce sujet.*

Il arrive que les coûts de désinfection soient portés au compte des locataires concernés. Pour ce faire, les responsables doivent pouvoir être identifiés avec certitude, ce qui n'est pas simple.

Si le comportement d'un locataire est source de nuisances graves et insolubles, la société peut décider de mettre fin à son bail, après avoir déposé plainte auprès d'un juge de paix.

Dans la majorité des cas, une désinfection est réalisée dans tout l'immeuble sur une base préventive. Dans ce cas, les frais sont répartis entre tous les locataires.

- L'incident est clos.

op grond daarvan worden uitgezet?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- De aanwezigheid van ongedierte wijst niet noodzakelijk op een slecht gebruik van de woning door de huurders.

Evenmin is het zo dat een dergelijke plaag zich uitsluitend in meer bescheiden woningen voordoet. Integendeel, zelfs in de chicste woonbuurten is dit probleem aan de orde.

Niettemin behoren preventie en woonopvoeding tot de meest doeltreffende instrumenten ter bestrijding van dit soort ongemak. De BGHM heeft trouwens informatiecampagnes gevoerd om de bewoners voor dit probleem te sensibiliseren.

Voor het overige verspreidt de BGHM geen omzendbrieven die specifiek over dit onderwerp handelen. De behandeling van een dergelijk fenomeen valt onder de bestuursautonomie van de openbare vastgoedmaatschappijen.

Net zoals bij andere problemen inzake het goede onderhoud en gebruik van de woning, kan het gebeuren dat de kosten voor ontsmetting voor rekening van de betrokken huurders komen. De verantwoordelijken moeten daartoe met zekerheid kunnen worden aangeduid, wat niet eenvoudig is bij dergelijke problemen.

In het uiterste geval, dat wil zeggen als het gedrag van de huurder tot ernstige en onoplosbare hinder zou leiden, kan de maatschappij beslissen de huurovereenkomst te beëindigen, nadat bij de vrederechter klacht werd ingediend.

In het merendeel der gevallen wordt ontsmetting evenwel op preventieve basis uitgevoerd in het volledige gebouw. In dat geval worden de kosten voor ontsmetting, overeenkomstig de geldende regelgeving, verdeeld over alle betrokken huurders.

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE M. MICHEL COLSON

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

concernant "le marché de promotion concernant la construction de logements en Région bruxelloise".

Mme la présidente.- La parole est à M. Colson.

M. Michel Colson.- Le bulletin des adjudications du 23 juillet 2008 publiait un avis concernant un marché de promotion relatif à la construction de logements en Région bruxelloise. Le lot cinq de ce marché concerne un terrain sis au square des Archiducs à Watermael-Boitsfort, lequel appartient à la commune. S'il est exact que vous aviez noué des contacts avec la commune dans le cadre du Plan logement, celle-ci a toujours indiqué qu'elle entendait définir de manière précise le projet, qu'il faudrait une convention particulière et détaillée sur un projet qui soit respectueux du cadre de vie du quartier et qui apporte du logement moyen à la commune, et enfin, qu'aucun coût ne serait supporté par la municipalité, compte tenu du plan de redressement financier auquel elle est soumise.

Comment la ministre explique-t-elle cette manière quelque peu cavalière de procéder, alors que visiblement l'accord était loin d'être formalisé avec la commune le 23 juillet, et que celle-ci a découvert l'appel d'offres à la lecture du bulletin des adjudications ?

Mme la présidente.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- Qualifier la méthode de cavalière me paraît déplacé. Le terrain en question fait partie de ma liste de projets depuis deux ans déjà. La proposition avait été faite à l'époque par les autorités de la commune de Boitsfort, son collègue et sa bourgmestre.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "de promotieopdracht met betrekking tot de bouw van woningen in het Brussels Gewest".

Mevrouw de voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (in het Frans).- *Op 23 juli 2008 werd een offerteaanvraag gepubliceerd voor de bouw van woningen in het Brussels Gewest, onder meer op een terrein aan de Aartshertogensquare, dat eigendom is van de gemeente Watermaal-Bosvoorde. De gemeente heeft altijd gezegd dat ze wil meewerken, op voorwaarde dat er een gedetailleerde overeenkomst is over een project dat de levenskwaliteit in de wijk niet aantast, dat dit project zorgt voor meer middelgrote woningen en dat de gemeente niets moet betalen, aangezien ze onderworpen is aan een financieel herstelplan.*

Op 23 juli was er zeker nog geen dergelijke overeenkomst met de gemeente. Het lijkt mij dan ook lichtzinnig om toch al een offerteaanvraag te publiceren. Hoe verklaart u dat?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Lichtzinnig lijkt mij wat overdreven. Dit terrein staat al twee jaar op mijn lijst van projecten, nadat de gemeente Watermaal-Bosvoorde het zelf voorgesteld had.*

Ik heb al contacten met de gemeente van lang voor de publicatie van de offerteaanvraag. Het college

Vous semblez mieux informé que moi-même au sujet des attermoissements qui se sont produits à la commune. Pour ma part, j'ai établi des contacts avec la commune de Boitsfort bien avant la publication de l'avis de marché. Il est vrai que la commune nous a finalement confirmé par lettre du collège qu'elle allait soumettre au conseil communal une convention relative à la cession d'un droit réel de longue durée sur le terrain dont elle est propriétaire, sous réserve d'un accord sur ladite convention. Ceci a fait l'objet de plusieurs discussions.

Il est certain que le marché n'attend pas forcément ! On ne peut pas à la fois se réjouir du fait qu'un recours a été fait au marché privé par le biais d'un quatrième opérateur, et prétendre par ailleurs que l'on va le faire lanterner jusqu'à la fin des temps. Je puis cependant vous assurer que nous avons rencontré à plusieurs reprises les autorités communales et obtenu une décision du collège.

Lors de mes contacts avec la bourgmestre et plusieurs membres de son collège, j'ai été informée de l'existence d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain. C'est ce qui me permet de vous répondre à ce stade avec autant d'aplomb. Cette procédure s'est donc révélée payante. Nous avons par conséquent accéléré la délivrance du certificat, afin de rassurer la commune sur les conditions de réalisation du projet.

Le certificat impose entre autres la construction de blocs autour du square, ainsi qu'un nombre de logements qui ne soit pas supérieur à 46. Notre accord avec la commune repose, en connaissance de cause, sur ce certificat dont j'avais fait accélérer la délivrance. Nous avons bien entendu mentionné l'existence de ce certificat dans le cahier spécial des charges qui sera remis aux candidats. On ne peut donc que se réjouir de l'existence préalable de données urbanistiques relativement rassurantes, tant pour la commune que pour les investisseurs et moi-même.

Le marché n'aura pas d'impact financier sur la commune. Nous assumons les coûts de la construction de ces 46 logements moyens. Le projet de contrat d'emphytéose a été adressé à la commune de Watermael-Boitsfort le 12 septembre 2008. En temps voulu, la commune sera concertée sur le projet proposé. Dans le système global, nous

heeft ons inderdaad bevestigd dat het een overeenkomst over de afstand van een reëel recht op de grond zou voorleggen aan de gemeenteraad, op voorwaarde van een akkoord hierover.

We kunnen moeilijk eerst een beroep doen op de privémarkt via een vierde operator en dan de zaken eindeloos laten aanslepen. We hebben echter vele gesprekken gevoerd met de gemeente en het college heeft een beslissing genomen.

Er bestaat overigens een stedenbouwkundig attest voor het terrein. Wij hebben dat zo spoedig mogelijk afgeleverd om de gemeente gerust te stellen over de voorwaarden waaraan het project is onderworpen.

Het stedenbouwkundig attest legt een aantal verplichtingen op. Zo mogen er maximum 46 woningen worden gebouwd. Het akkoord van het Brussels Gewest met de gemeente Watermaal-Bosvoorde is gebaseerd op het attest, dat ook zal worden vermeld in het bestek. Het is een goede zaak dat er wat de stedenbouwkundige aspecten betreft op voorhand duidelijkheid wordt geschapen.

Het bouwproject zal geen financiële gevolgen hebben voor de gemeente. Het Brussels Gewest draagt de kosten voor de 46 woningen zelf. We hebben op 12 september 2008 een voorstel voor een erfpachtovereenkomst aan de gemeente bezorgd. Het Brussels Gewest behoudt de controle over het woningproject, al krijgen de bouwfirma's een zekere bewegingsvrijheid. Over het aantal woningen en andere belangrijke zaken beslissen we echter in samenspraak met de gemeenten.

Ik heb een eenvoudige oplossing gevonden waarover iedereen tevreden is.

conservons la maîtrise des projets à développer, tout en laissant aux concepteurs une marge de manoeuvre architecturale. Le programme, l'implantation et le nombre des logements seront cependant bien établis en concertation avec la commune.

Ce dossier est donc sans surprise. Au terme de pourparlers qui ont duré deux ans, j'ai proposé une solution simple, qui a été acceptée.

- L'incident est clos.

(M. Michel Colson, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

QUESTION ORALE DE MME MICHÈLE CARTHÉ

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

concernant "la notion de 'logement adapté' appliquée dans les SISP".

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

Mme Michèle Carthé.- La réglementation en matière d'attribution des logements sociaux est particulièrement précise en ce qui concerne la notion de "logement adapté". C'est compréhensible, puisque l'objectif est de préserver la qualité de vie des familles.

Si de nombreuses mesures sont prises par la Région pour lutter contre la crise du logement - les Agences immobilières sociales (AIS), le Plan logement, les aides octroyées par le Fonds du logement, les allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL) -, force est de constater que les difficultés pour trouver un logement persistent et que de nombreuses grandes familles doivent souvent se rabattre sur un logement à une ou deux chambres dans le privé,

- Het incident is gesloten.

(De heer Michel Colson, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

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

betreffende "het begrip 'aangepaste woning' toegepast in de OVM's".

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (in het Frans).- Het begrip "aangepaste woning" wordt in de voorschriften inzake de toekenning van sociale woningen zeer duidelijk omschreven. Het gaat hier immers om de levenskwaliteit van de gezinnen.

Het gewest heeft talrijke maatregelen genomen om de huisvestingscrisis aan te pakken. Toch blijft het moeilijk om een woning te vinden en door de strenge regels moeten grote gezinnen vaak hun toevlucht zoeken tot woningen op de privémarkt.

Er wordt zelden een afwijking toegestaan op de ruimtelijke normen. Hoeveel afwijkingen werden er aangevraagd en hoeveel werden er toegestaan? Kan de definitie van het begrip "aangepaste woning" een nieuwe invulling krijgen? Kan het

parce que les critères d'accès aux logements adaptés sont très stricts au niveau des logements sociaux.

Même au sein des familles qui ont la chance d'être propriétaires de leur logement, rares sont celles qui savent offrir à tous leurs enfants une chambre individuelle. La réglementation pour l'octroi d'un logement social peut paraître en déphasage par rapport à cette situation, et face au manque de grands logements. Par exemple, une famille composée du couple parental, ou même monoparentale, et de deux enfants de treize et quinze ans, même s'ils sont de même sexe, doit absolument prétendre à un logement à trois chambres.

Des dérogations spatiales peuvent cependant être accordées, mais elles le sont, semble-t-il, à titre tout à fait exceptionnel. Disposez-vous de statistiques quant au nombre de dérogations spatiales demandées et octroyées ? Est-il envisageable d'actualiser les définitions du "logement adapté", afin d'éviter des situations particulièrement dramatiques ? A tout le moins, serait-il possible de développer et de préciser le système des dérogations spatiales ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.- La problématique du logement des familles nombreuses retient toute notre attention, tant celle des membres de la commission que du gouvernement. Les projets en cours de rénovation et de construction de logements intègrent cette dimension. Nous avons déjà eu l'occasion d'en débattre.

Il s'agit avant tout d'un problème de disponibilité des logements existants, qui sont souvent sous-occupés par le locataire. Depuis plusieurs années, je dispose d'une étude sur l'ensemble de la Région, qui démontre qu'effectivement, les logements sont grands, et qu'ils existent en suffisance. Ils ne sont cependant pas nécessairement occupés par de grandes familles, qu'il s'agisse du logement social ou privé.

Le problème consiste à savoir comment orienter la demande et contrer l'évolution d'un certain nombre de propriétaires, qui tendent à diviser leur logement. C'est donc avant tout par le biais de

systeem voor de afwijkingen op de ruimtelijke normen worden aangepast?

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het probleem van de huisvesting van grote gezinnen is reeds geruime tijd aan de orde.*

Een belangrijk aspect van dit probleem bestaat erin dat er wel voldoende grote woningen zijn, maar dat die meestal door te kleine gezinnen worden bewoond. Dit geldt zowel voor sociale woningen als voor privéwoningen.

Het is dus nodig om de vraag toe te leiden naar het aanbod, en om in te gaan tegen de tendens grote woningen onder te verdelen in verscheidene kleine woningen. De regering moet op dit vlak een proactief beleid voeren. Als er dankzij het Huisvestingsplan bijvoorbeeld voldoende woningen van een iets kleinere omvang beschikbaar komen, dan kunnen we gemakkelijker de grote woningen vrijmaken voor de gezinnen die ze echt nodig hebben.

Als het mogelijk is, worden meerdere kleine woningen soms omgevormd tot één grote woning.

politiques proactives que nous pouvons apporter des solutions concrètes à la problématique du logement des plus grandes familles. En construisant des logements de plus petite taille via le Plan logement, nous permettons par exemple de libérer une partie des grands logements disponibles dans les sociétés concernées.

Lorsque c'est possible, nous soutenons aussi les opérations de remembrement de plus petites unités pour en faire de grands logements. Au passage, nous perdons évidemment un certain nombre de logements.

J'attire votre attention sur le fait que les premiers logements du Plan ont été inaugurés il y a quelques semaines. Il s'agit du projet Versailles, dans le nord de Bruxelles, sur la propriété d'une société de logements sociaux, le Home familial bruxellois. Le projet a consisté en une organisation de la nouvelle offre pour personnes à mobilité réduite dans le prolongement architectural et spatial de rues de maisons unifamiliales sous-occupées. Les gens peuvent de la sorte rester dans leur quartier et intégrer les nouveaux logements, qui présentent des normes de confort importantes, notamment pour les personnes âgées et isolées.

Il n'y a pas d'obligation, mais un incitant intéressant. Grâce à des discussions menées avec les locataires de la société, pour les persuader de l'intérêt de la démarche, des mouvements ont lieu. Ce n'est donc pas par distraction qu'un certain nombre de projets du Plan logement contiennent des petits logements. C'est une démarche volontaire, qui survient lorsque la société gestionnaire constate qu'elle dispose déjà d'un parc de grands logements et qu'il est donc plus intéressant pour elle de posséder un parc complémentaire de petits logements. La condition est bien entendu de faire bouger les gens, et cela demande un pouvoir de persuasion important, mais cela fonctionne.

Assouplir les règles de dérogation spatiale aurait en revanche des conséquences plutôt négatives, qui n'ont pas été soulevées dans votre question. On ne cesse de constater, dans des pays voisins et chez nous, les effets de la concentration de grandes familles dans les mêmes ensembles. Ouvrir la voie à des dérogations plus systématiques aurait pour première conséquence d'accroître la tension sociale au sein de certains de nos immeubles. Ce n'est pas

Op die manier daalt het aantal woningen uiteraard.

Enkele weken geleden zijn er een aantal woningen van het huisvestingsproject Versailles voltooid. Dit project heeft tot doel om woningen te bouwen voor mensen met een beperkte mobiliteit. Als gevolg daarvan hoeven bewoners die in te grote eengezinswoningen leven, hun buurt niet te verlaten.

Uiteraard wordt niemand verplicht om te verhuizen, maar we hebben een aantal sociale huurders er wel van kunnen overtuigen om op vrijwillige basis te verhuizen. Het Huisvestingsplan besteedt niet zomaar aandacht aan kleine woningen. Die maken het immers mogelijk om onderbenutte grotere woningen vrij te maken.

Het zou geen goed idee geweest zijn om de regels inzake de minimale woonoppervlakte per gezin aan te passen. In onze buurlanden is gebleken dat de concentratie van grote gezinnen in te kleine woningen tot sociale conflicten leidt.

In het verleden is gebleken dat sommigen steeds aandringen op grote woningen met vier, vijf of zelfs zes slaapkamers. Wanneer er plannen worden opgesteld, blijkt dan steeds dat de woonkamers te klein zijn, dat het geen goed idee is om grote gezinnen in een appartement op de vijfde verdieping onder te brengen, enzovoort.

Er bestaan veel misverstanden over de regels die bepalen hoeveel personen er in een sociale woning kunnen worden ondergebracht. Het is nochtans gebleken dat die regels bevorderlijk zijn voor de sociale emancipatie van kansarme gezinnen. Het voorbeeld van de kinderen van vijftien en dertien jaar die elk een eigen slaapkamer hebben, lijkt misschien overdreven, maar kan ertoe leiden dat die kinderen het beter doen op school.

Als aan een gezin een te kleine sociale woning wordt toegekend, kan dat leiden tot hachelijke woonomstandigheden. Dat kan niet de bedoeling zijn van de enorme investeringen van het gewest.

Op dit ogenblik staan de maatschappijen ruimtelijke afwijkingen toe op basis van een onderzoek door de sociale dienst en met toestemming van de sociale afgevaardigde. Wij

un objectif que nous poursuivons.

J'ajoute, pour faire état de mon expérience du Plan logement, que dans plusieurs immeubles de première génération que nous allons inaugurer incessamment, il a souvent été question de proposer de très grands logements, notamment des appartements de quatre, cinq ou six chambres. Quand le plan a été défini et le système de gestion calculé, il a cependant été constaté qu'installer des ascenseurs partout coûterait trop cher, que les salles de séjour étaient trop petites pour desservir six chambres, que ce n'était pas idéal de mettre des grandes familles dans des appartements situés au cinquième étage, etc. Les autorités ont alors modifié les plans et ont préféré travailler à une plus grande mobilité interne. Il est important de tenir compte des effets de cette concentration potentielle.

Les règles d'occupation sont mal comprises. Si vous jugez ces normes trop restrictives, elles ont néanmoins fait l'objet d'une longue réflexion et ont été mises en place pour tendre à l'émancipation sociale des familles les moins favorisées. Dans le cas que vous citez, l'obligation d'avoir une chambre par enfant de quinze et treize ans est peut-être un luxe, mais aussi un investissement important. Le fait que chacun de ces adolescents dispose de sa chambre, qui n'est pas très grande en général, leur permet d'obtenir de meilleurs résultats scolaires.

Enfin, attribuer un logement social trop petit pourrait s'assimiler à fournir un logement précaire, ce qui ne peut constituer un objectif au regard des investissements énormes consentis par la Région.

Actuellement, les dérogations spatiales sont octroyées à l'initiative des sociétés, sur la base d'une enquête sociale réalisée par le service social, et avec l'accord du délégué social. Nous ne disposons pas de statistiques agrégées sur la nature des dérogations octroyées. Nous avons demandé un traitement spécifique des informations disponibles à la SLRB dans ce sens. Je pense que l'autonomie laissée aux sociétés en la matière ne doit pas être considérée comme un facteur d'inertie, mais au contraire comme un gage de qualité de vie meilleure pour les habitants.

En principe, les sociétés sont les mieux à même d'analyser l'opportunité d'une dérogation, car de

hebben geen statistieken over de aard van de afwijkingen en hebben de BGHM gevraagd om die op te stellen. De autonomie van de maatschappijen leidt niet tot inertie, maar garandeert een betere levenskwaliteit voor de bewoners.

De maatschappijen zijn het best geplaatst om de aanvragen te onderzoeken. Er zijn immers veel meer criteria dan alleen het aantal kamers. Een appartement met drie kamers uit de jaren '20 zal bijvoorbeeld veel kleiner zijn dan een recenter.

De globale situatie van een gebouw en de samenstelling van een gezin kunnen ook sterk variëren. Volgens de huidige regels zouden zes personen in een woning met drie slaapkamers kunnen leven, terwijl ik eerder streef naar een slaapkamer per kind.

De wetgever en de regering willen niet dat het systeem van afwijkingen uitgebreid wordt en dat de afwijking daardoor de regel wordt.

nombreux critères autres que le nombre de chambres sont à prendre en considération. Un appartement de 60 m², avec trois chambres et datant des années 20 n'offre pas les mêmes garanties de confort qu'un autre plus récent, qui ferait 30 m² de plus.

L'occupation globale d'un immeuble ou la situation particulière d'une famille sollicitant une dérogation peuvent également varier considérablement. En tout état de cause, les règles actuelles pourraient permettre à six personnes de vivre dans un appartement à trois chambres. On est donc loin du principe d'une chambre par enfant, qui doit pourtant être poursuivi, à mon humble avis.

Pour toutes ces raisons, je ne suis pas favorable à un élargissement du système des dérogations spatiales, qui reviendrait à faire de la dérogation, la règle. Ce n'est pas la volonté du législateur, ni celle du gouvernement.

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

Mme Michèle Carthé.- Le risque de concentration dans des grands ensembles doit peut-être être considéré par rapport à la situation locale, au niveau de chaque société de logement. Vous allez faire analyser les données dont vous disposez, puisque chaque délégué social est amené à donner son approbation concernant les demandes de dérogation. Cette analyse permettra de préciser les choses à l'avenir.

Je conviens qu'il ne faut pas nécessairement élargir les conditions, mais il faut être attentif au moment des dérogations. Il est tout à fait souhaitable que chaque enfant ait sa propre chambre, mais la grande sévérité de certaines sociétés en la matière fait que la famille citée en exemple risque de se retrouver dans un petit flat sur le marché privé.

Il y a matière à réflexion. J'entends bien vos remarques et il faut effectivement rester attentif à la qualité de vie des familles. Cette analyse des données pourrait permettre une réflexion en la matière.

- *L'incident est clos.*

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (in het Frans).- *Het lijkt me dat de OVM's het best zijn geplaatst om het risico op een te hoge concentratie van afwijkingen te beoordelen en dat dit moet gebeuren per gebouw. Aangezien afwijkingen officieel moeten worden goedgekeurd, beschikt u in principe over de nodige gegevens. De analyse daarvan zal het mogelijk maken de reglementen te verfijnen.*

Het is lovenswaardig om ernaar te streven dat elk kind een eigen slaapkamer heeft, maar daar te strikt in zijn, kan averechts uitdraaien: het risico bestaat dat het gezin dan moet uitwijken naar een klein flatje op de privémarkt. Het is geen eenvoudige materie en daarom is een grondige analyse van de gegevens zeker nodig.

- *Het incident is gesloten.*