PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du logement et de la rénovation urbaine

Commissie voor de huisvesting en stadsvernieuwing

RÉUNION DU

MARDI 17 NOVEMBRE 2009

VERGADERING VAN

DINSDAG 17 NOVEMBER 2009

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 6

- de M. Vincent De Wolf 6

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "l'avenir du système de l'allocation-loyer".

Discussion – Orateurs : **M. Alain Hutchinson, M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Vincent De Wolf.** 8

- de M. Vincent De Wolf 15

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "l'instauration de baux à durée déterminée dans le logement social".

Discussion – Orateurs : **M. Alain Hutchinson, M. Vincent Lurquin, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Vincent De Wolf.** 18

- de M. Vincent De Wolf 24

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

INHOUD

INTERPELLATIES 6

- van de heer Vincent De Wolf 6

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de toekomst van de regeling van de huurtoelagen".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Hutchinson, de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Vincent De Wolf.** 8

- van de heer Vincent De Wolf 15

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de invoering van huurovereenkomsten van bepaalde duur in de sociale huisvesting".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Hutchinson, de heer Vincent Lurquin, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Vincent De Wolf.** 18

- van de heer Vincent De Wolf 24

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

concernant "l'éventuelle mise en oeuvre d'une politique d'encadrement des loyers".

Discussion – Orateurs : **Mme Marie Nagy, Mme Michèle Carthé, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Vincent De Wolf.** 27

QUESTION ORALE 34

- de M. Vincent De Wolf 34

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "l'état de dégradation avancée de logements situés rue du Noyer et gérés par le Fonds du logement".

INTERPELLATIONS 39

- de M. Alain Hutchinson 39

à Mme Evelyne Huytebroeck, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Iincendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

et à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "l'utilisation des soldes des Fonds structurels de l'objectif 2013 au bénéfice de la rénovation du logement social".

Discussion – Orateurs : **Mme Evelyne Huytebroeck,** ministre, **M. Alain Hutchinson** 41

betreffende "het eventuele beleid inzake huurprijsbegeleiding".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Marie Nagy, mevrouw Michèle Carthé, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Vincent De Wolf.** 27

MONDELINGE VRAAG 34

- van de heer Vincent De Wolf 34

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de verregaande verloedering van door het Woningsfonds beheerde huizen aan de Notelaarsstraat".

INTERPELLATIES 39

- van de heer Alain Hutchinson 39

tot mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

en de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "het gebruik van de saldi van de structuurfondsen van de Doelstelling 2013 voor de renovatie van sociale woningen".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Evelyne Huytebroeck,** minister, **de heer Alain Hutchinson.** 41

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 43

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "l'Observatoire régional de l'habitat et les observatoires communaux".

Discussion – Orateur : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État. 45

QUESTIONS ORALES 47

- de Mme Bianca Debaets 47

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "l'instauration de l'assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires".

Question orale jointe de M. Fouad Ahidar, 47

concernant "l'instauration d'une assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires".

- de Mme Michèle Carthé 51

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "les difficultés rencontrées par les locataires pour constituer la garantie locative".

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 43

tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "het gewestelijk Observatorium van de huisvesting en de gemeentelijke observatoria".

Bespreking – Spreker: de **heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris. 45

MONDELINGE VRAGEN 47

- van mevrouw Bianca Debaets 47

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de invoering van de verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars".

Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar, 47

betreffende "de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars".

- van mevrouw Michèle Carthé 51

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de problemen van de huurders om de huurwaarborg samen te stellen".

Présidence : M. Olivier de Clippele, président.
Voorzitterschap: de heer Olivier de Clippele, voorzitter.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "l'avenir du système de l'allocation-loyer".

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

M. Vincent De Wolf.- Je commencerai par replacer l'allocation-loyer dans sa perspective historique. Avant les élections de 2004, quatre propositions de loi avaient été déposées, respectivement par M. Michel Lemaire, à l'époque PSC puis cdH, par M. de Clippele et Mme Lemesre, qui préconisaient un chèque-logement, par Mme Grouwels, à l'époque parlementaire, et par M. Jean-Jacques Viseur.

Ensuite, le groupe PS du parlement bruxellois (dont Mme Emmery) avait rédigé une carte blanche, à laquelle s'étaient joints le cdH et ECOLO ainsi que le RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat). La carte blanche datée du 23 avril 2004 appelait à une allocation-loyer pour les plus défavorisés, constatant l'urgence, étant donné le manque de logements sociaux.

À l'époque, le Département d'économie appliquée de l'ULB (Dulbea) avait étudié trois scénarios :

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de toekomst van de regeling van de huurtoelagen".

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Ik schets even de geschiedenis van de huurtoelage. Voor de verkiezingen van 2004 werden er vier voorstellen van ordonnantie ingediend over het onderwerp.*

Op 23 april 2004 riepen de PS, het cdH, ECOLO en de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) op om een huurtoelage in te voeren teneinde het tekort aan sociale woningen op te vangen.

Het departement toegepaste economische wetenschappen van de ULB bestudeerde drie scenario's: het verstrekken van een huurtoelage aan 5.000 gezinnen van sociale huurders, een huurtoelage voor alle leefloners, en een huurtoelage voor alle gezinnen met een inkomen dat minder dan 50% bedraagt dan de mediaan. Op verzoek van de Adviesraad voor Huisvesting werd een tweede studie uitgevoerd.

l'allocation-loyer versée à 5.000 demandeurs de logement social tirés au sort ; l'allocation-loyer versée à tous les bénéficiaires du revenu d'intégration (soit 1.700 ménages à l'époque) et l'allocation-loyer accordée à tous les ménages ayant un revenu inférieur à 50% du revenu médian (soit 52.000 ménages). Se posait naturellement le problème de l'effet d'aubaine. Ensuite, une deuxième étude a été menée à la demande du Conseil consultatif du logement.

Selon l'accord de gouvernement de 2004, un système d'allocation-loyer devait être "progressivement expérimenté, pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS. La viabilité de cette allocation sera examinée, compte tenu des risques liés à un effet d'aubaine dont les propriétaires bénéficieraient et qui consisterait en une hausse supplémentaire des loyers. Si l'expérience s'avérait concluante, l'aide aux locataires serait en toutes hypothèses modulée en fonction des moyens budgétaires disponibles et ce, sans préjudice de ceux à investir dans la rénovation et la construction. Le dispositif sera transitoire et réservé aux catégories sociales qui rencontrent les difficultés les plus importantes quant à l'accès au logement. Enfin et surtout, cette aide ne sera actionnée que dans un contexte d'encadrement des loyers. C'est pourquoi, de manière prioritaire, l'opération se fera par le biais de conventionnement avec le secteur public du logement."

J'avais alors déposé une résolution qui se limitait à faire voter un texte qui permettait d'instaurer, de façon expérimentale et limitée, une allocation-loyer pour les familles louant un bien à une commune ou à un CPAS. Le RBDH avait à ce moment mené une campagne sur l'allocation-loyer "aussi légère qu'une plume", puisque son montant était de 170 euros maximum par mois ; et la majorité de l'époque avait refusé le vote de cette résolution, pourtant strictement conforme à la déclaration gouvernementale.

Le PS ne soutenait donc plus à l'époque l'allocation-loyer. Des tentatives de reconstruction ont été lancées au sein du Conseil consultatif du logement ; M. Colson a, je pense, participé à un groupe de travail sur le sujet. Il y eut en novembre 2005 un grand débat au parlement

Het regeerakkoord van 2004 bepaalde dat het systeem van huurtoelagen geleidelijk aan zou worden bestudeerd. Daarbij zou rekening worden gehouden met het risico dat huisbazen de huurtoelage misbruiken om de huurprijzen te verhogen. Als er beslist werd om een huurtoelage in te voeren, zou die afhankelijk zijn van de begroting. Het mocht niet de bedoeling zijn dat er minder zou worden geïnvesteerd in de renovatie en bouw van woningen. Tot slot werd bepaald dat een huurtoelage pas kon worden ingevoerd als er een wettelijke regeling voor de huurprijzen bestond.

Ik heb toen een resolutie ingediend over een beperkt experiment met een huurtoelage voor gezinnen die huren van een gemeente of OCMW. De BBRoW voerde campagne voor een "lichte" huurtoelage van maximum 170 euro per maand. De meerderheid weigerde deze resolutie goed te keuren, hoewel ze volledig strookte met de regeringsverklaring.

De PS steunde de huurtoelage dus niet meer. Binnen de Adviesraad voor Huisvesting waren er pogingen om hier iets aan te doen. In november 2005 was er een groot parlementair debat en in 2008 nam de BBRoW een standpunt in.

In 2008 lanceerde uw voorgangster, mevrouw Dupuis, onder druk een erg beperkte huurtoelage, die om die reden meteen kritiek kreeg uit de sector. Hoeveel toelages werden uitgekeerd en aan wie? Hoe evalueert u deze actie?

Hoe zit het met de omkadering van de huurprijzen die voor de vorige regering een voorwaarde was voor de huurtoelage?

In het huidige regeerakkoord staat dat een nieuwe huurtoelage zal afhangen van de financiële toestand en van de uitwerking van referentiehuurprijzen die een vork van objectieve waarden kunnen bieden. De huurtoelage moet in de eerste plaats gaan naar mensen die al jaren wachten op een sociale woning.

Welke middelen kan de regering daarvoor vrijmaken en binnen welke termijn? Gisteren nog zei een ambtenaar mij dat het gewest momenteel geen rekeningen betaalt.

Hebt u een overzicht van referentiehuurprijzen

bruxellois, et en 2008 une prise de position du RBDH.

Mes questions concernent à la fois le passé et l'avenir.

En 2008, in articulo mortis, votre prédécesseur, Mme Dupuis, avait finalement lancé contre son gré, poussée par derrière et tirée par devant, une allocation-loyer extrêmement faible et aussitôt critiquée par le secteur parce que trop légère. Combien d'allocations de ce type ont-elles été distribuées ? Pour quel public ? Et quel bilan tirez-vous de cette action ?

Qu'en est-il de l'encadrement du loyer auquel le gouvernement précédent conditionnait, dans sa déclaration de politique générale, l'allocation-loyer ?

Le texte de l'accord gouvernemental actuel stipule : "L'instauration d'une nouvelle allocation-loyer sera conditionnée à l'état des finances régionales et à la mise en place de grilles de référence qui seront en fonction de fourchettes de valeurs objectives. Elle sera envisagée en priorité pour les candidats en attente d'un logement social depuis de nombreuses années."

Quels moyens le gouvernement sera-t-il en mesure de débloquer à cette fin, vu l'état de ses finances, et dans quels délais ? J'ai vu hier encore, lors d'une réception pour les 175 ans de l'ULB, un fonctionnaire me dire que la Région était en cessation de paiement.

Des grilles de loyers sont-elles déjà établies et sur la base de quels critères ?

Quelles sont les conditions économiques, sociales et juridiques auxquelles vous comptez conditionner l'allocation-loyer ? Quels outils comptez-vous mettre en place ? Comment allez-vous évaluer l'effet de cette mesure, et éviter tout effet d'aubaine qui entraînerait une augmentation des loyers ?

uitgewerkt en volgens welke criteria?

Welke economische, sociale en juridische voorwaarden hanteert u voor de huurtoelage?

Hoe zult u de huurtoelage ter beschikking stellen?

Hoe zult u de maatregel evalueren en voorkomen dat de toelage de huurprijzen doet stijgen?

Discussion

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

Bespreking

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

M. Alain Hutchinson.- Je voudrais remercier M. De Wolf d'avoir fait l'historique de cette mesure, ce qui m'a permis de reprendre mes marques après quelques années d'absence.

Je vais rappeler le point de vue qui a toujours été le nôtre et le mien : dans un marché immobilier non réglementé en termes de loyers, il est difficile de prendre ce type de mesures sans qu'il y ait un effet d'aubaine auprès des propriétaires. Et nous sommes tous d'accord sur le fait que l'allocation-loyer n'est pas destinée à être empochée par les propriétaires, mais à permettre - vu le manque tragique de logements sociaux dans notre Région - à nos concitoyens économiquement les plus faibles de pouvoir se loger décemment.

La notion d'encadrement est d'autant plus importante que l'expérience montre que la mesure, accordée lors de la précédente législature et visant à octroyer une allocation de 200 euros pour du logement public communal pour les plus petits revenus, est juste. En effet, ici, le propriétaire ne risque pas d'utiliser la mesure pour d'autres raisons.

Les agences immobilières sociales sont une autre forme d'intervention publique, au niveau cette fois-ci de la négociation et de la manière de gérer les logements, sur un marché contrôlé en termes de loyer.

Il faut poursuivre dans cette voie. Je suis ravi que cette mesure ait été reprise dans la déclaration gouvernementale. Bien entendu, il faudra que toutes les précautions soient prises pour faire de cette allocation-loyer un soulagement pour les ménages plutôt que de la subsidiation de loyers qui risqueraient d'augmenter. J'ai toute confiance pour ce faire dans le gouvernement et le secrétaire d'État au Logement actuels.

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

M. Alain Maron.- La Région bruxelloise expérimente un système d'allocation-loyer depuis quelques mois. Nous pouvons déjà affirmer qu'il pose un certain nombre de problèmes dans sa mise en oeuvre, car il est réservé à des locataires de logements communaux.

Par exemple, j'habite dans telle commune et je m'y

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Dit soort maatregelen zorgt bijna onvermijdelijk voor stijgende huurprijzen wanneer de prijzen niet gereguleerd zijn. De huurtoelage is niet bedoeld om de zakken van de eigenaars te spekken, maar om ervoor te zorgen dat ook het armste deel van de bevolking een deftige woning kan vinden.*

De omkadering is dus zeer belangrijk. Uit het experiment blijkt dat de maatregel uit de vorige regeerperiode, waarbij aan gezinnen met de laagste inkomens een toelage van 200 euro werd verstrekt voor een gemeentelijke sociale woning, een rechtvaardige maatregel is. De eigenaar kan de maatregel niet voor andere doeleinden gebruiken.

De sociale vastgoedkantoren zijn een andere vorm van overheidsinitiatief, op het niveau van afspraken en beheer van woningen in het kader van een gecontroleerde markt inzake huurprijzen.

De MR-fractie is tevreden dat de regering deze maatregel in het nieuwe regeerakkoord opnieuw heeft opgenomen. Er moet uiteraard op toegekeken worden dat deze huurtoelage een hulp aan de gezinnen biedt en niet leidt tot een stijging van de huurprijzen. De MR-fractie heeft echter alle vertrouwen in de regering en de staatssecretaris.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Het gewest experimenteert sinds enkele maanden met een systeem van huurtoelage. Omdat dit systeem alleen toegankelijk is voor huurders van gemeentelijke woningen, heeft het een aantal problemen tot gevolg.*

Zo kan een huurprijs die te hoog is aanleiding

inscris pour bénéficier d'un logement communal. On me dit que je suis le premier sur la liste et que l'appartement à une chambre qui m'est attribué coûte 425 euros de loyer. À ce moment-là, je n'ai pas droit à l'allocation-loyer, puisque le plafond est de 418 euros, mais je n'ai simplement pas eu de chance, car la commune aurait pu m'attribuer un logement à 410 euros.

C'est assez injuste pour le demandeur lequel est doublement puni. Non seulement on lui attribue un appartement dont le loyer est plus cher, mais de plus il n'a pas droit à l'allocation-loyer.

Deuxièmement, l'arrêté prévoit que les logements qui ont fait l'objet d'une aide publique impliquant une barémisation des loyers sont exclus.

D'après l'interprétation de certaines communes, sont visés ici les logements rénovés dans le cadre des contrats de quartier. La personne demanderesse ne sait pas si le logement qu'on lui attribue a été rénové ou non dans le cadre d'un contrat de quartier.

Un certain nombre de règlements communaux relatifs à l'attribution de logements et passés dans le cadre de l'ordonnance sur l'attribution des logements communaux non sociaux prévoient qu'on ne peut pas activer l'allocation-loyer si les logements ont été rénovés dans le cadre d'un contrat de quartier.

Confirmez ou infirmez-vous cette information ? Si c'est le cas - et je connais au moins une commune où l'on procède de cette manière -, cela pose problème pour le demandeur. Celui-ci n'a rien demandé : il n'est pas responsable du fait que son logement ait été rénové dans le cadre des contrats de quartier.

Le troisième problème réside dans le chef des communes et des CPAS eux-mêmes. La réglementation, telle que prévue actuellement, prévoit un rôle relativement actif de la part du pouvoir public. Or, on ne peut pas dire que toutes les communes et tous les CPAS aient le même entrain pour informer les candidats locataires et les locataires de leurs logements de l'existence de ce mécanisme et de la mise en oeuvre des démarches activant ce dernier.

geven tot onrechtvaardige toestanden waarbij een kandidaat-huurder geen recht heeft op een huursubsidie en bovendien een duurdere woning moet huren.

Het besluit sluit bovendien de woningen uit die het voorwerp hebben uitgemaakt van overheidssteun die een baremisatie van de huurprijzen impliceert.

Volgens bepaalde gemeenten gaat het over de woningen die worden gerenoveerd naar aanleiding van de wijkcontracten. De aanvrager weet niet of de hem toegewezen woning al dan niet in het kader van een wijkcontract werd gerenoveerd.

Dat is nochtans belangrijk, want een aantal gemeentereglementen en dergelijke bepalen dat wie een reguliere (dus geen sociale) woning van een gemeente huurt, niet in aanmerking komt voor een huurtoelage als die werd gerenoveerd in het kader van een wijkcontract.

Kunt u dat bevestigen? Ik ken minstens een gemeente waar het probleem bestaat. Het probleem is niet de schuld van de huurders.

Een derde probleem betreft de gemeenten en OCMW's zelf. Het is de bedoeling dat die actief informatie over de huurtoelage verstrekken aan kandidaat-huurders en huurders, maar dat gebeurt niet altijd.

In de ene gemeente worden huurders goed geïnformeerd, in de andere niet. Er bestaat dus ongelijkheid. Ook het al dan niet renoveren van een woning kan aanleiding geven tot ongelijkheid tussen huurders.

Het is duidelijk dat de regels over de huurtoelage moeten worden afgestemd op die over de toekenning van niet-sociale huurwoningen van de gemeenten. Ook een harmonisering met de wetgeving over wijkcontracten en stadsvernieuwing is aan de orde.

In het regeerakkoord staat een wijziging van het systeem ingeschreven: de huurtoelage wordt voorbehouden aan kandidaten die aan de criteria van de sociale huisvesting beantwoorden en die al lang op een woning wachten. Tot hiertoe golden andere criteria: een huurtoelage werd toegekend

Pour les Bruxellois qui ont la chance d'être locataires ou de devenir locataires d'un logement public, la mise en oeuvre actuelle implique un certain nombre d'inégalités. D'une commune à l'autre, on active ou pas cette allocation-loyer ou on en informe ou pas les personnes. Par le biais du prix du logement, il peut y avoir également des inégalités. Enfin, le fait que le logement ait été rénové par le biais de tel ou tel moyen public engendre également des inégalités.

Il semble donc clair qu'il est important d'articuler cette législation avec celle sur l'attribution des logements communaux non sociaux. Pour le moment, cette articulation n'existe pas véritablement dans les textes, pas plus qu'avec les législations sur la revitalisation urbaine et sur les contrats de quartier. D'après les informations dont je dispose, il semble y avoir un problème à cet égard également.

L'accord de gouvernement actuel prévoit une modification du système, en réservant l'allocation-loyer aux candidats qui répondent aux conditions d'attribution du logement social et qui attendent depuis longtemps. Cette condition est radicalement différente de ce qui se pratique aujourd'hui, en l'absence de plafond de revenu au sens strict. Il existe bien des plafonds de loyer dans le cadre desquels l'attribution est accordée s'il existe un différentiel entre un tiers du revenu et le montant du loyer, ce qui entraîne de fait des plafonds de revenu, mais différents de ceux du logement social.

Allez-vous renforcer le système actuel ? Le cas échéant, comment allez-vous assurer la transition d'un système à l'autre, conformément à ce qui est prévu dans l'accord de gouvernement ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- M. De Wolf a bien balisé le contexte de l'allocation-loyer, en attirant l'attention sur les différents avantages, inconvénients et écueils que pouvaient représenter les différentes formules évoquées.

Concernant l'allocation-loyer telle qu'adoptée par l'arrêté du gouvernement du 6 mars 2008,

als de huurprijs hoger lag dan een derde van het inkomen van de aanvrager.

Hoe zult u de overgang van het ene systeem naar het andere laten plaatsvinden?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De heer De Wolf heeft een goed overzicht gegeven van de voor- en nadelen van elk van de mogelijke formules.*

Over de huurtoelage zoals ze werd vastgelegd in het regeringsbesluit van 6 maart 2008 heeft de administratie in juni 2008 een informatievergadering georganiseerd ten behoeve

l'administration a organisé, dans le courant du mois de juin 2008, une séance d'information à l'attention des services communaux concernant cette aide financière. L'article 9 de l'arrêté stipule que le 31 janvier est la date butoir pour l'introduction des demandes d'allocation-loyer de l'année précédente. Ainsi, 2009 est l'année d'initiation des premières dépenses liées à ce programme. Ceci explique le petit nombre de ménages touchés en 2008 et les crédits utilisés à ce jour.

Pratiquement, à charge de l'allocation de base 25.008.31.02.34.32 du budget régional pour l'année 2009, on peut relever les éléments suivants.

Pour la commune de Schaerbeek, on obtient un montant de 3358,96 euros, ce qui représente 60 allocations-loyers concernant 30 ménages pendant deux mois. Pour la commune d'Evere, on constate un montant de 793,05 euros, représentant 4 allocations-loyers, concernant un ménage sur une durée de 4 mois. Pour la commune d'Etterbeek, on relève un montant de 887,14 euros, ce qui représente 24 allocations-loyers et concerne 24 ménages durant un mois. Enfin la commune d'Anderlecht totalise un montant de 152,99 euros, ce qui représente 2 allocations-loyers et concerne un ménage pendant deux mois.

Le montant total d'engagement est limité et se chiffre à 5192,14 euros. La mise en place de la mesure a effectivement pris du temps au niveau communal et seules 4 des 10 communes possédant une Régie foncière ont sollicité cette intervention.

M. Vincent De Wolf.- Je savais que des montants avaient été accordés, mais je voulais être certain que ceux-ci répondaient à une demande faite par la Régie.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ceci a effectivement lieu via la Régie.

Une nouvelle séance de sensibilisation à l'attention des agents communaux gestionnaires des Régies foncières sera organisée dans le courant du 4e trimestre de 2009. Ceci renvoie à l'article 9 de l'arrêté, qui stipule que le 31 janvier est la date butoir pour l'introduction des demandes.

M. Maron, l'arrêté sur l'allocation-loyer n'est pas

van de gemeentelijke diensten. Volgens artikel 9 van dat besluit moeten de aanvragen ten laatste op 31 januari worden ingediend voor huurtoelages van het afgelopen jaar. Daarom werden de middelen voor 2008 pas in 2009 uitgegeven en betreft het een klein aantal gezinnen.

De basisallocatie 25.008.31.02.34.32 van de gewestbegroting 2009 bevat de volgende gegevens.

Voor de gemeente Schaarbeek is er een bedrag van 3358,96 euro begroot, wat overeenstemt met 60 huurtoelagen voor 30 gezinnen die gedurende 2 maanden een toelage krijgen. Voor Evere gaat het over 793,05 euro, voor Etterbeek over 887,14 euro en voor Anderlecht over 152,99 euro.

Het totaalbedrag komt op 5.192,44 euro. De invoering van het systeem heeft wat tijd gevraagd en enkel 4 van de 10 gemeenten met een grondregie maken gebruik van de huurtoelagen.

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Ik wist dat de bedragen waren toegekend, maar ik wou er zeker van zijn dat dat op vraag van de grondregie was gebeurd.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat is inderdaad het geval.*

Eind 2009 wordt er een nieuwe bewustmakingscampagne georganiseerd voor de ambtenaren van de gemeentelijke grondregieën. Tegen 31 januari moeten de aanvragen voor huurtoelagen immers ten laatste worden ingediend.

Mijnheer Maron, het besluit over de huurtoelagen

cantonné aux logements concernés par les contrats de quartier. Il s'agit bien de logements publics, et il existe des règles de solvabilité des locataires occupant des logements "contrats de quartier". Vous faites peut-être référence aux règles de solvabilité réglant la matière pour les contrats de quartier et non pas pour l'allocation-loyer. Deux éléments différents interviennent, et une confusion est peut-être apparue. Je ne dispose pas des éléments à votre disposition et il conviendra peut-être d'investiguer.

is niet beperkt tot woningen waarop de wijkcontracten van toepassing zijn. Het gaat over openbare huisvesting. Er bestaan regels met betrekking tot de solvabiliteit van huurders van een woning waarop een wijkcontract van toepassing is. U haalt misschien de regels over wijkcontractwoningen en de huurtoelage door elkaar.

M. Alain Hutchinson.- Les conditions d'accès sont identiques pour les logements communaux subventionnés - quel que soit leur statut - et le logement social. Cela signifie que les logements rénovés grâce à une subvention publique sont attribués suivant les règles du logement social.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- De toelatingscriteria zijn dezelfde als voor de gesubsidieerde gemeentelijke woningen en de sociale huisvesting. Woningen die met een overheidssubsidie werden gerenoveerd, worden volgens die voorwaarden toegewezen.*

M. Alain Maron.- L'article 6 de l'arrêté précise que les logements pour lesquels l'allocation-loyer peut être attribuée ne doivent pas avoir fait l'objet d'une aide publique, impliquant une barémisation des loyers. Par conséquent, un certain nombre de communes excluent du champ d'application de l'arrêté les logements rénovés dans le cadre des contrats de quartier, sur la base de cet article.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Volgens artikel 6 van het besluit moet er geen sprake zijn van overheidssubsidies voor een woning in aanmerking komt voor een huurtoelage. Op grond hiervan sluiten sommige gemeenten woningen uit die gerenoveerd zijn in het kader van de wijkcontracten.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Nous en venons alors à la deuxième partie de la question, à savoir l'avenir de l'allocation-loyer, dans un cadre plus général et telle qu'elle est mentionnée dans l'accord de majorité. L'accord de majorité précise clairement que l'allocation-loyer ne sera accordée que dans un contexte d'encadrement des loyers. Il précise également quels seront les bénéficiaires éventuels de l'allocation, et à quelles conditions. Enfin, il stipule qu'il faudra suivre les critères et la liste d'attente du logement social, ce qui est légitime.

L'allocation-loyer - lorsqu'elle pourra être organisée en évitant les écueils et les effets d'aubaine soulevés par M. Hutchinson et M. De Wolf, c'est-à-dire dans le cadre d'un encadrement - devra bénéficier à celles et ceux qui sont déjà en attente d'un logement social depuis des années et qui rentrent dans des conditions de revenus extrêmement claires et déterminées par les règles du logement social.

Ce processus ne pourra s'inscrire que dans le cadre

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het regeerakkoord stelt duidelijk dat een huurtoelage slechts mogelijk is in het geval van een inperking van de huurprijzen. Het zegt ook wie de toelage zal krijgen en onder welke voorwaarden. We zullen de criteria en de wachtlijsten van de sociale huisvesting hanteren.*

Als de inperking van de huurprijzen een feit is, dient de huurtoelage de mensen ten goede komen die al jaren op een sociale woning wachten en een zeer laag inkomen hebben. De socialehuisvestingsregels bevatten ter zake duidelijke criteria.

Ik kan u nog niet zeggen hoeveel deze maatregel zal kosten. Dat is moeilijk in te schatten zolang de huurprijzen niet zijn ingeperkt. We moeten trouwens nog een studie uitvoeren van de impact van de maatregel op de gewestelijke financiën.

De inperking is nodig om een uitgebreider systeem van huurtoelages op touw te zetten dat ook de privésector omvat. Zo ver zijn we nog niet.

de grilles de référence et d'un encadrement des loyers. Il est donc difficile de répondre à votre question sur l'impact budgétaire de cette mesure, puisqu'il est impossible de prédire aujourd'hui le coût d'une opération, alors que le mécanisme d'encadrement des loyers, préalable obligé, n'est toujours pas instauré. Par ailleurs, une étude devra encore être menée afin d'évaluer l'impact du lancement de cette mesure sur les finances de la Région.

Nous avons besoin de cet encadrement des loyers pour avancer et mettre en œuvre une politique d'allocation-loyer plus large, qui concernerait le secteur privé. Nous n'en sommes pas encore là.

D'autre part, l'accord de majorité a prévu une autre balise, en l'occurrence les finances de la Région bruxelloise, auxquelles nous sommes évidemment extrêmement sensibles. Aucun budget n'a été prévu en 2010 pour la politique d'allocation-loyer. En revanche, des budgets sont octroyés pour évaluer l'impact de l'encadrement.

Par ailleurs, mon cabinet organise des consultations avec des représentants tant des propriétaires et du secteur privé que des locataires, c'est-à-dire avec l'ensemble des acteurs qui ont quelque chose à dire dans ce domaine, afin de construire des grilles de loyer et de définir leur mode de détermination. Nous avons déjà eu l'occasion de vous informer à ce sujet en réponse à l'interpellation de M. De Wolf du 19 octobre dernier.

Nous allons progresser dans ce cadre. Même si cette nouvelle allocation-loyer ne sera pas encore d'application en 2010, nous travaillons à sa mise en oeuvre. La régionalisation du bail est un des instruments qui nous permettra de développer une politique d'encadrement des loyers plus aboutie. Celle-ci dépend néanmoins de décisions relevant d'autres niveaux de pouvoir et de concertations dont nous ignorons à ce stade le lieu et l'objet.

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

M. Vincent De Wolf.- Je suppose que, dans l'attente de l'instauration de cette allocation-loyer de second type, vous continuerez à appliquer l'allocation-loyer premier type. Quelle est la part du budget prévue à cet égard ? En 2009, j'ose

Bij dit alles moeten we ook rekening houden met de precaire financiële situatie van het gewest. Voor 2010 is er geen geld uitgetrokken voor de huurtoelages, maar wel voor de evaluatie van de impact van de inperking van de huurprijzen.

Mijn kabinet overlegt met zowel eigenaars als huurders over de referentieprijzen. Daarover heb ik de heer De Wolf geantwoord op 19 oktober.

Ook al zal de nieuwe huurtoelage nog niet van toepassing zijn in 2010, toch zullen we haar invoering al voorbereiden. De regionalisering van de huurcontracten zal het gewest meer controle geven op de huurprijzen. Die bevoegdheidsoverdracht ligt echter niet in handen van het gewest.

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Ik veronderstel dat in afwachting de oude regeling van kracht blijft? Hoeveel middelen staan er daarvoor ingeschreven in de begroting? Ik hoop dat er in 2010 meer middelen zullen gaan naar de*

espérer que les budgets prévus pour l'activation en 2010 seront plus élevés que ceux que vous avez cités ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Par l'arrêté du gouvernement du 6 mars 2008, nous sommes tenus de maintenir cette allocation-loyer de premier type. Toutefois, l'initiative visant à solliciter l'intervention de la Région appartient aux communes. Nous organiserons une nouvelle séance d'information à leur égard. Certaines communes ont réagi, comme la vôtre. Reste à voir comment les autres se comporteront.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "l'instauration de baux à durée déterminée dans le logement social".

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

M. Vincent De Wolf.- La déclaration gouvernementale mentionne que la Région mettra en place "un bail à durée déterminée de neuf ans pour les nouveaux entrants à partir de 2010. À l'issue du bail, celui-ci ne pourra être renouvelé que si les occupants ne dépassent pas de 10% les conditions pour pouvoir bénéficier d'un logement social. Le gouvernement pourra déterminer des dérogations pour des raisons liées à l'âge et à la santé."

"Les habitants qui occupent un logement social dont la taille ne correspond plus à celle de leur famille seront encouragés à solliciter une mutation.

huurtoelages.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis *(in het Frans).- Het regeringsbesluit van 6 maart 2008 verplicht ons de oude huurtoelageregeling te blijven toepassen. De gemeenten moeten het initiatief nemen om er gebruik van te kunnen maken. We zullen dan ook een nieuwe informatievergadering organiseren.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de invoering van huurovereenkomsten van bepaalde duur in de sociale huisvesting".

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Volgens de beleidsverklaring zal er vanaf 2010 voor nieuwe huurders van sociale woningen een huurovereenkomst van bepaalde duur worden ingevoerd. Wanneer de overeenkomst afloopt, kan deze niet worden hernieuwd als de huurders de criteria voor sociale huisvesting met meer dan 10% overschrijden. De regering kan uitzonderingen toestaan als het om oude of zieke huurders gaat. Als de woonst te groot is in verhouding tot het aantal bewoners, worden de huurders aangemoedigd om een andere woonst te betrekken. Bejaarden krijgen hulp bij de organisatie van hun verhuizing. Bij dit alles gaat*

Pour les personnes âgées, des incitants concrets seront instaurés à cet effet - aide logistique ou technique pour le déménagement, pour l'installation dans le nouveau logement, etc. - en évitant toute rupture de stabilité familiale, physique ou émotionnelle."

J'ai eu la surprise de lire dans "La Capitale" du 29 octobre une déclaration assez circonstanciée et assez musclée de M. José Garcia, représentant du syndicat des locataires des logements sociaux, reprenant des extraits de mes propres déclarations. Tout d'abord, il indique que le syndicat déplore l'instauration d'un bail à durée déterminée de neuf ans, qu'il qualifie de "mesure imbuvable et antisociale".

Il ajoute qu'historiquement, le logement social a pour but de loger décemment à un prix abordable des travailleurs. N'y a-t-il pas une contradiction avec les mesures que le gouvernement prend pour aider les revenus moyens en dehors du cadre du logement social ? En d'autres termes, "pour éviter le bain de sang social du ghetto, le logement social et plus largement le logement public doivent conserver des ménages à revenu moyen en leur sein". Il dit enfin que "cette politique n'est pas progressiste". Que pensez-vous de ces déclarations ?

Le deuxième passage de la déclaration gouvernementale s'attaque à un problème bien connu, à savoir que les dames nous survivent. Il y a beaucoup de veuves qui occupent des logements sociaux à deux ou trois chambres. Des personnes de 80 ans vivent ainsi dans des logements de grande taille, alors que les familles n'y ont pas accès. Ce bail à durée déterminée permettra d'examiner si la personne doit rester ou non, en fonction de sa famille.

Quand vous parlez d'aide technique et logistique pour le déménagement et l'installation dans le nouveau logement, d'éviter une rupture de stabilité familiale, physique ou émotionnelle, disposez-vous d'un budget pour ce faire ? Le dire, c'est facile, le faire c'est mieux. Comment éviter qu'une dame de 83 ans ne soit en rupture dans son environnement, alors qu'elle doit déménager et perdre la moitié de ses meubles ?

Dans la déclaration gouvernementale, vous parlez

er aandacht naar het familiale, fysieke en emotionele evenwicht van de bejaarde.

Op 29 oktober verschenen er in "La Capitale" gespierde verklaringen van de heer José Garcia, vertegenwoordiger van de huurdersvakbond. Vreemd genoeg leek hij zich op uitspraken van mezelf te inspireren. Volgens hem is de invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur een "onaanvaardbare en antisociale maatregel".

Hij wijst erop dat de arbeiders de oorspronkelijke doelgroep van de sociale huisvesting uitmaken. Gaat de aangekondigde maatregel niet in tegen de pogingen van de regering om Brusselaars met een gemiddeld inkomen te steunen? José Garcia wijst op de noodzaak om ook dergelijke inwoners een plaats te geven in de openbare huisvesting. Volgens hem is de invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur allesbehalve een progressieve maatregel.

Volgens de beleidsverklaring wil de regering iets doen aan het feit dat bejaarde vrouwen alleen overblijven in grote woningen, terwijl vele gezinnen geen gepaste woning vinden. Beschikt u over de nodige middelen voor de begeleiding van bejaarden bij het vinden van een nieuwe woonst? Hoe kan het emotionele evenwicht van een bejaarde dame standhouden als ze ten gevolge van haar verhuizing afstand moet doen van de helft van haar meubels?

De regeringsverklaring vermeldt enkel de huurcontracten die vanaf 2010 zullen worden afgesloten. Wat gebeurt er met de reeds bestaande huurcontracten?

Misschien moet u eens naar uw coalitiepartners van de PS, ECOLO en het cdH luisteren. Die heb ik ook horen morren over het standaardhuurcontract voor sociale woningen.

Ik geef een voorbeeld uit de praktijk. Een man was bij zijn partner ingetrokken in een sociale woning. Hij had zich er gedomicilieerd en woonde er al 18 jaar. Toen zijn partner kanker kreeg, vroeg hij de socialehuisvestingsmaatschappij of hij er mocht blijven wonen. Eerst kreeg hij een bevestigend antwoord, maar daarna werd zijn verzoek toch geweigerd van hogerhand aangezien niet hij de ondertekenaar van het huurcontract was.

des baux locatifs conclus à partir de 2010. Il faut bien commencer à une certaine date, mais qu'en est-il des baux en cours ? Faut-il considérer que les personnes liées aujourd'hui par des baux en cours, - d'ailleurs en partie délirants - ne sont pas concernées ?

Je sais que vous êtes enthousiaste et positif, mais peut-être devriez-vous demander à vos voisins de vous aider à relire le bail type du logement social, à propos duquel, sur les bancs en face, tant les socialistes et les écolos que les membres du cdH m'avaient dit, à l'époque de votre prédécesseur : "Tu as raison, continue, c'est scandaleux".

Je me permets une petite digression qui a son importance. Il s'agit de l'hypothèse du droit au bail pour le cohabitant. J'avais eu affaire à un cas poignant, lié à la santé d'une personne ayant vécu pendant dix-huit ans avec une compagne, et qui s'était domiciliée dans les lieux. Le loyer a donc été majoré. Cette personne agissait sans se cacher. Lorsque sa compagne a attrapé le cancer, le locataire a averti la société de logement en demandant à rester.

On lui a répondu positivement, puis une instruction est venue de plus haut et a requis son expulsion, vu qu'il n'était pas signataire du bail. À l'époque de la Convention européenne des droits de l'homme, de la libre circulation de personnes et de la liberté de se marier ou non - si la personne s'était mariée, son problème n'aurait pas existé -, vous vous honoreriez en réglant ce problème. Ceci concernait le problème du bail type créé par un arrêté ministériel.

Deuxièmement, comment comptez-vous procéder à l'égard des personnes occupant les logements et liées par des baux en cours ? Envisagez-vous de prévoir une date assortie d'un certain délai de préavis ?

Pour ces personnes, et ce avec une période transitoire, on pourrait conclure des baux à durée déterminée, même si cela se produit dans trois, six ou neuf ans. Mais quel serait alors le calendrier, et quelle serait la durée du préavis ? Comment comptez-vous gérer les problèmes sociaux qui surgiront de ce fait entre les nouveaux et les anciens locataires ?

Wat gaat u doen met personen die op dit moment al een sociale woning huren? Worden hun huurovereenkomsten vervangen door huurcontracten met een bepaalde duur? Wat met eventuele sociale problemen tussen oude en nieuwe sociale huurders?

Als u zegt dat enkel nieuwe sociale huurders een contract van bepaalde duur krijgen aangeboden, blijven de duizenden huidige sociale huurders buiten schot. Dat kan aanleiding geven tot spanningen. Hoe zult u vermijden dat er discriminatie ontstaat?

Ik hecht zeer veel belang aan de individuele rechten en aan het recht op verdediging.

Zoekt u naar een oplossing om ervoor te zorgen dat voor iedereen dezelfde regels gelden wanneer het huurcontract ten einde loopt? Op grond van welke criteria zult u uitzonderingen maken? Hoe zult u de regels over de huurcontracten van bepaalde duur afstemmen op degene betreffende de solidariteitsbijdrage?

En effet, si vous répondez non à ma première question, et que vous décidez de ne vous occuper que de 2010 et des années suivantes pour les nouveaux entrants, des milliers de personnes ne seront pas concernées par la mesure. Cela génère des situations à deux vitesses et vous devrez anticiper ce choc. J'aurais bien aimé vous entendre nous expliquer comment vous éviterez les discriminations à ce sujet.

Comme vous le savez, je suis très attaché aux droits de la défense, au principe du contradictoire et aux droits des individus. Je fais sûrement équipe à ce sujet avec un jeune parlementaire ; jeune par la date de son élection, en tout cas.

Comptez-vous mettre des mécanismes en place, ou instaurer un système d'auditions ou une réglementation pour que tout le monde soit jugé à l'aune des mêmes principes au moment de la fin du bail ? Quels critères donneront lieu à une dérogation ? Où en est l'articulation actuelle entre le bail à durée déterminée et l'allocation de solidarité ?

Discussion

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

M. Alain Hutchinson.- Cette mesure a beau figurer dans la déclaration gouvernementale de notre majorité, je reste néanmoins sceptique quant à ses effets. Le principal écueil de ce type de mesure reste le souci de conserver une certaine mixité sociale dans le logement social.

Tant que nous n'aurons pas mis fin à la politique qui a guidé pendant trop d'années nos réflexes en matière de logements sociaux - à savoir construire de grandes cités - et tant que nous en serons réduits à devoir gérer ces grandes cités sans pouvoir les fondre dans un tissu urbain diversifié, nous devrons veiller à ne pas prendre des mesures susceptibles, si elles sont mal encadrées, de vider définitivement le logement social de ses quelques travailleurs qui constituent des modèles positifs dans nos cités. Sans parler du problème des recettes des sociétés de logements sociaux.

Si on y ajoute l'éventualité d'une révision du plafond des allocations de solidarité, on risque

Bespreking

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Ik blijf sceptisch over de gevolgen van deze maatregel, die mijns inziens niet strookt met het streven naar diversiteit in de sociale huisvesting. We hebben al te lang de reflex gehad om grote sociale woonblokken te bouwen die we niet kunnen integreren in een gediversifieerd stedelijk weefsel. We moeten ervoor zorgen dat we nu ook niet de weinige inwoners met een arbeidsleven uit deze blokken verjagen.*

Een eventuele herziening van het maximum van de solidariteitsuitkeringen kan de impact van de maatregel nog vergroten. U hebt echter al nagedacht over een nieuwe kans.

De maatregel zal gelden voor nieuwe huurders. Het verloop in de sociale huisvesting is echter laag. Als de maatregel in 2010 ingaat, zal die pas in 2019 voelbaar worden.

Is een dergelijke minimale ingreep eigenlijk wel

encore d'empirer les effets de la mesure. Vous avez cependant déjà annoncé que vous réfléchissiez à une autre opportunité.

Pour ce qui est de la forme, cette mesure sera appliquée aux nouveaux locataires et pas aux anciens. Or, nous connaissons le taux de rotation extrêmement faible dans le logement social. En entrant en vigueur en 2010, la mesure ne portera donc ses premiers effets éventuels qu'à la fin du bail, soit en 2019.

Le jeu en vaut-il la chandelle ? Faut-il affronter un problème politique important et un problème social pour une mesure dont les effets seront aussi peu probants ?

Les mesures incitatives proposées pour les mutations doivent être rapidement étudiées. Des villas quatre façades sont occupées par des veuves dans des cités sociales comme Cobralo. Et on refuse des familles, car on n'a pas de logement assez grand.

C'est là une mesure beaucoup plus concrète, qui permettra de récupérer 14.000 chambres.

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

M. Vincent Lurquin.- J'ai eu l'impression que M. De Wolf posait mes questions, je serai donc beaucoup plus bref. Je voudrais dire qu'il s'agit tout de même d'une bonne idée et non d'un bain de sang social, comme M. De Wolf l'a dit.

Cette nouvelle disposition marque une évolution sociale majeure, car elle offre une meilleure adaptation de l'offre à la demande en ce qui concerne les baux. Il convient néanmoins d'insister sur l'application de cette mesure de manière non dogmatique. Il s'agit de considérer également les bénéficiaires qui "sortent" du logement social, et d'examiner les mesures prévues pour leur relogement.

À titre d'exemple, une dame âgée, bénéficiaire unique d'un logement social de trois chambres, se targuait des montants importants qu'elle avait pu épargner grâce au logement social. Cette situation n'est pas acceptable. D'un autre côté, elle résidait dans le même quartier depuis des années, y avait vécu avec son mari et ses enfants. Comment

zinvol, gelet op de omvang van het probleem? Er zijn andere maatregelen voorgesteld om mensen ertoe aan te zetten om sneller plaats te maken. Die moeten dringend worden onderzocht. In sociale wijken als Cobralo wonen weduwen in alleenstaande villa's, terwijl gezinnen geweigerd worden bij gebrek aan voldoende ruime woningen. Dat is een veel concretere maatregel, die 14.000 kamers kan opleveren.

De voorzitter.- De heer Lurquin heeft het woord.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Volgens mij is deze maatregel een goed idee en zal hij helemaal niet tot een "sociaal bloedbad" leiden, zoals de heer De Wolf beweert.*

Huurovereenkomsten van tijdelijke duur maken het mogelijk om het aanbod beter af te stemmen op de vraag. Het systeem mag echter niet op een dogmatische manier worden toegepast. Er moeten ook oplossingen worden gevonden voor de mensen die een sociale woning moeten verlaten.

Ik ken een voorbeeld van een weduwe die opschepte over hoeveel geld ze had kunnen sparen doordat ze een sociale woning huurde. Dat is onaanvaardbaar. Ze woonde echter wel al jaren in dezelfde wijk. Kan de overheid haar dan zomaar dwingen om te verhuizen?

Ik dring erop aan dat de procedures goed worden toegepast en dat er hoorzittingen worden georganiseerd. Hoe ziet u dat in zijn werk gaan?

imaginer la reloger ailleurs ?

Il s'agit de considérer les conditions du relogement des bénéficiaires sortants, ainsi que les procédures utilisées. Il importe que celles-ci soient appliquées, et incluent des auditions. Comment envisagez-vous l'ensemble de ces procédures ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les termes de la déclaration régionale sont clairs : ce sont uniquement les baux nouvellement conclus qui devront faire l'objet d'un bail à durée déterminée. Il n'est pas question de changer la règle pour les bénéficiaires actuels du logement social. Seuls les nouveaux entrants sont concernés par la mesure prise par l'accord de majorité.

La limite de dépassement des revenus pour bénéficier du logement social bruxellois est fixée à 10%. Lorsque le revenu des ménages dépasse cette limite, ceux-ci disposent d'un délai de neuf ans, comme stipulé dans leur contrat, pour se reloger ailleurs. Ce système retenu par l'accord de majorité s'inspire de celui appliqué par la Région wallonne depuis plus d'un an.

Vous insistez sur l'importance des moyens et les objectifs. Si les auteurs de l'accord de majorité ont décidé d'avancer sur ces pistes, il importe de considérer également la cotisation mensuelle de solidarité dans la réflexion. Au cours de la précédente législature, ces deux notions ont été en balance. C'est finalement la notion de cotisation de solidarité qui s'est imposée.

Il s'agit, en effet, de ne pas considérer deux domaines distincts, avec d'un côté le logement social et de l'autre le logement ordinaire. La réalité est autre. Ce sont la plupart du temps des ménages dont les revenus sont trop faibles pour se loger à Bruxelles. À l'époque, on avait imposé des seuils d'admission pour bénéficier du logement social. Ces bénéficiaires "entrants" n'étaient toutefois plus contrôlés par la suite. Aucune condition n'était prévue pour leur sortie.

Cela crée inévitablement un sentiment d'iniquité sociale dans le chef des personnes qui sont soit en attente d'un logement social ou dont les revenus se situent dans une catégorie un peu trop élevée.

La cotisation mensuelle de solidarité est l'un des

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het regeerakkoord is duidelijk: er komen enkel huurcontracten van bepaalde duur voor nieuwe huurders. Het is niet de bedoeling om de regels te veranderen voor de huidige sociale huurders.*

Sociale huurders mogen de inkomensgrens voor een sociale woning niet met meer dan 10% overschrijden. Doen ze dat wel, dan krijgen ze negen jaar de tijd om een ander onderkomen te zoeken.

De middelen moeten inderdaad in verhouding staan met het doel; maar men moet dan ook rekening houden met de solidariteitsbijdrage.

In uw beleid mag u geen haarscherpe grens trekken tussen sociale woningen en andere woningen. Zo werkt het niet in de realiteit. Sociale woningen zijn bedoeld voor mensen wiens inkomen te laag is voor de reguliere huisvestingsmarkt. Er zijn destijds inkomensgrenzen bepaald, maar later werd niet meer nagegaan hoe de inkomens van sociale huurders evolueerden.

Dat wekt bij mensen die op een sociale woning wachten of die net iets te veel verdienen, uiteraard de indruk van sociale onrechtvaardigheid.

De maandelijkse solidariteitsbijdrage moet dit verhelpen. Ze werd in 1993 goedgekeurd en is sinds 1998 progressief ingevoerd. De bijdrage is beperkt tot 40%. Ze maakt het mogelijk dat de sociale huisvestingsmaatschappijen huurders hebben met uiteenlopende inkomens.

Conform het regeerakkoord heb ik besloten deze maatregel dit jaar niet te beperken tot 40%, maar dit percentage te verhogen tot 60% en later 80%. De regering wil immers zo rechtvaardig mogelijk zijn. Vanaf 1 januari 2010 bedraagt de maandelijkse solidariteitsbijdrage 60% van de inkomens.

instruments mis en place pour régler ce problème. Ce mécanisme a été adopté en 1993 et mis en place concrètement, de façon progressive, en 1998. La cotisation était limitée à 40%. Cet instrument visait à instaurer une solidarité, que défendent les différents gestionnaires des sociétés de logement social parce qu'elle crée un équilibre financier en permettant d'avoir des personnes à revenus différents au sein de leurs locataires et d'organiser une certaine solidarité dans la gestion de leurs sociétés.

Conformément à l'accord de majorité, j'ai décidé de ne pas limiter le plafond à 40% cette année, avec une indexation à 60%, puis à 80%, comme prévu dans le dispositif de la cotisation mensuelle de solidarité. Les ministres du Logement qui m'ont précédé ont toujours plafonné cette mesure à 40%, en demandant aux sociétés de ne pas aller au-delà.

L'accord de majorité a estimé qu'il fallait mettre un terme à ce plafonnement, dans le souci d'organiser une solidarité et d'être le plus équitable possible. Par conséquent, je n'ai pas demandé aux sociétés de plafonner la cotisation à 40%. À partir du 1er janvier 2010, nous passerons à une cotisation mensuelle de solidarité indexée à 60% des revenus.

Celle-ci s'accompagnera d'un mécanisme de protection des locataires, c'est-à-dire de la balise des 24% des revenus des locataires, qui ne pourra en aucun cas être dépassée. Cela représentera concrètement une différence allant de 3 à 33 euros maximum pour les locataires, avec une moyenne de 13 euros d'augmentation.

La plupart des plaintes relatives au logement social pointent l'iniquité des critères. "Mon voisin peut rentrer dans un logement social, et moi non". Depuis des années, une importante objectivation a été instaurée. L'objectif était justement d'apporter une rigueur importante aux critères d'admission dans le logement social. Nous avons créé une liste de critères clairs afin d'éviter tout effet de copinage, de passe-droit, de public favorisé. Ceci est la première technique, et le travail réalisé est important.

La deuxième critique consiste à dire que certaines personnes disposant de revenus vraiment élevés se retrouvent dans des logements sociaux, puisqu'il

Bovendien worden de huurders beschermd doordat ze maximum 24% van hun inkomen moeten betalen. Dat komt neer op een verschil van 3 tot 33 euro, met een gemiddelde verhoging van 13 euro.

De meeste klachten over de sociale huisvesting gaan over de onrechtvaardigheid van de criteria. Sinds enkele jaren is een objectieve selectie een belangrijk aandachtspunt van de regering. Wij hebben een lijst van duidelijke criteria opgesteld om elke vorm van nepotisme te vermijden. Op dit vlak hebben we heel wat vooruitgang geboekt.

Een tweede kritiek is dat er ook mensen met hoge inkomens een sociale woning bewonen. Zij kunnen immers niet verplicht worden om hun woning vrij te maken voor mensen met een lager inkomen. Daarom is de solidariteitsbijdrage in het leven geroepen.

De verhoging tot 60% verhindert dat de huurprijzen te bruusk veranderen. Voor een nog aanzienlijkere verhoging moeten we eerst het mechanisme herzien dat we hanteren om de huurprijzen te bepalen.

We moeten ook nadenken over huurcontracten van beperkte duur. Volgens het regeerakkoord dient iemand waarvan het inkomen met meer dan 10% is gestegen, te worden verzocht om te verhuizen. Uit verschillende hoeken hoor ik echter dat deze marge te klein is. We moeten daar goed over nadenken.

Hoe zorgen we ervoor dat mensen met een gestegen inkomen vertrekken uit de sociale huisvesting? De regering heeft voorgesteld om vanaf 2010 over te stappen op huurovereenkomsten van beperkte duur. Het doel is de moeilijkheden op te lossen die de maatschappijen ondervinden door de grote inkomensverschillen en door het feit dat gezinnen waarvan de kinderen het huis hebben verlaten, in ruime woningen blijven wonen.

Als een woning niet langer overeenstemt met de gezinssamenstelling hoort het gezin te verhuizen, zodat er plaats vrijkomt voor een gezin dat nood heeft aan voldoende slaapkamers.

Door een huurcontract van bepaalde duur in te

n'y a pas de mécanisme de sortie. Certaines personnes ont des revenus beaucoup plus bas et pensent que les premiers devraient libérer le logement à leur profit. La cotisation de solidarité est une réponse à ce phénomène.

Déplafonner à 60% me paraît juste et évite de transformer le loyer de manière brusque. J'assume totalement la décision prise dans le cadre de l'accord de majorité. Il s'agit d'une réponse publique de bonne gestion. Je ne pense pas aller au-delà de 60% sans revoir le mécanisme de détermination des loyers - qui est d'une impressionnante complexité - et ce, dans le cadre d'une réflexion plus large.

Il faut y ajouter les réflexions sur le bail à durée déterminée. Comme l'a dit M. Hutchinson, dans l'accord de majorité est prévue une limite de dépassement de 10%. De nombreux commentaires qui me sont parvenus allaient dans le sens de dire que cette différence était très faible. Prendre uniquement ceci pour base pour déterminer que la personne doit être mise dehors lorsque ce cliquet de 10% aura été enclenché doit être bien réfléchi.

Une réflexion doit avoir lieu : comment a lieu la sortie du logement social lorsque les revenus augmentent un peu ? La déclaration prévoit à ce sujet un bail à durée déterminée qui sera mis en place en 2010. Nous devons bien distinguer l'objectif et le moyen. L'objectif et - comme l'avez évoqué - une des raisons qui a motivé l'idée du bail à durée déterminée, est de régler cette difficulté qu'éprouvent les sociétés ou les pouvoirs publics à gérer la distorsion de revenus et l'occupation de grands logements par des familles dont les enfants sont partis.

Une famille peut légitimement, à un moment donné, avoir besoin de trois ou quatre chambres. Puis, au fur et à mesure de leur vie, ils se retrouvent avec un appartement beaucoup trop grand par rapport à leur ménage. Il faut alors leur demander de déménager pour mettre à leur place une famille qui correspond plus à la taille en question.

L'une des réponses consiste en ce bail à durée déterminée, puisque c'est l'occasion, tous les neuf ans, de faire un examen des revenus et de la taille de la famille par rapport au bien occupé. La

voeren, kan de gezinssituatie om de negen jaar worden geëvalueerd. Het is niet omdat de huurder moet verhuizen, dat hij zijn recht op sociale huisvesting verliest. Hij zal enkel worden overgeplaatst naar een kleinere woonst.

Ik zal niet overhaast te werk gaan om het contract van bepaalde duur in te voeren. Ook de solidariteit met mensen die geen sociale woning bewonen, is van belang.

Ik heb de Adviesraad voor Huisvesting gevraagd om over het huurcontract van bepaalde duur een omstandig advies te formuleren. Ik ben bereid dit advies te bespreken in de commissie.

Voor grotere woningen wil ik erop wijzen dat er per kamer een supplement van 4% van het jaarlijkse inkomen geldt, met een plafond van 49,60 euro per maand. Sommige sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals Home familial, hebben interessante initiatieven genomen die de mobiliteit van de huurders stimuleren.

De overheid moet ook nieuwe vormen van samenwonen stimuleren.

Het regeerakkoord verwijst ook naar de ambitie om sociale woningen te laten delen door meerdere generaties. We moeten creatief te werk gaan om iets te doen met die duizenden ongebruikte slaapkamers.

personne ne doit pas pour autant quitter le logement social. On peut lui proposer un autre logement d'une taille plus appropriée.

Je ne compte pas plonger tête la première dans ce projet de bail à durée déterminée. Il faut d'abord trouver la meilleure façon d'atteindre les objectifs que nous partageons tous, en ce compris la solidarité avec les personnes qui ne sont pas dans le logement social.

J'ai décidé de demander un avis le plus complet possible au Conseil consultatif du logement au sujet du bail à durée déterminée, afin d'étudier les avantages, les inconvénients et les éventuelles modalités à mettre en place. Je propose d'en débattre en commission au moment où je recevrai cet avis, avant d'aller plus loin dans ce projet de bail à durée déterminée.

Pour répondre à vos questions complémentaires sur les biens trop grands pour les ménages qui les occupent, M. De Wolf, je dirais qu'actuellement il existe un système de supplément par chambre de 4% du revenu annuel du ménage, plafonné à 49,60 euros par mois. Certaines expériences positives ont aussi eu lieu dans des sociétés de logement social, comme le Home familial, dans le cadre desquelles les personnes étaient incitées à une certaine mobilité.

Nous devons effectivement, parallèlement au débat sur le bail à durée déterminée, travailler sur des éléments incitant à une recomposition ou à de nouvelles formes de cohabitation.

L'accord de majorité poursuit aussi l'objectif de travailler sur l'intergénérationnel. Nous devons faire preuve de créativité dans ce domaine pour tenter de combler ces milliers de chambres en trop. Nous devons encourager ce type de mobilité sur la base des expériences déjà menées par les sociétés de logement social et échanger les bonnes pratiques en vigueur. En outre, cette mobilité est extrêmement importante sur le plan éthique et social.

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

M. Vincent De Wolf.- Je crains l'initiative du secrétaire d'État à propos du dégel de la cotisation de solidarité, lequel constitue une nouvelle atteinte

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Ik ben tegen uw plan om de solidariteitsbijdrage aan te passen. Daardoor komt de sociale diversiteit*

grave à la mixité sociale. Je citerai le cas d'un ouvrier communal qui a dû quitter le logement social à la suite d'une légère promotion.

Au niveau du bail, les 10% me paraissent ridicules. Suivant le principe d'une évaluation après neuf ans, la simple indexation des revenus va entraîner plus de 10% d'augmentation des revenus, indépendamment d'une promotion ou l'autre dans l'évolution d'une carrière, et ce malgré l'indexation des plafonds. N'oublions pas qu'un bas revenu qui ne satisfait plus aux conditions du logement social n'a pas les moyens de se loger à Bruxelles.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je pense avoir été très prudent par rapport au bail à durée déterminée, car je partage vos craintes quant à certains risques qui pourraient découler d'une mauvaise mise en oeuvre d'une telle mesure.

Concernant la cotisation mensuelle de solidarité et la mixité, l'indexation concerne une toute petite partie du loyer d'un nombre extrêmement faible de locataires (environ 4.000 ménages). L'écart entre le loyer moyen du logement social, qui s'élève à 240 euros, et celui du logement privé, qui avoisine les 500 euros, ne sera pas très affecté par les 33 euros de différence.

Ceux-ci ne créeront pas de mouvements de déménagement dans les sociétés de logements. La solidarité que nous voulons créer est liée aux revenus dont disposent les ménages et se justifie, à mon sens, d'abord d'un point de vue social. Cette mesure, et je n'irai pas au-delà de 60% sans ouvrir un débat plus large sur les loyers, n'entraînera pas les risques que vous craignez.

- L'incident est clos.

opnieuw onder druk te staan. Ik ken een voorbeeld van een gemeentearbeider die zijn sociale woning moest verlaten als gevolg van een kleine promotie.

De regel dat sociale huurders de inkomensgrens met maximum 10% mogen overstijgen, is belachelijk. Na negen jaar stijgen inkomens als gevolg van de indexering sowieso met meer dan 10%, ook als een huurder geen carrière maakt. Wie een laag inkomen heeft, maar toch niet meer in aanmerking komt voor een sociale woning, kan vaak gewoon niet in Brussel blijven wonen.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben zeer voorzichtig geweest met het huurcontract van bepaalde duur, want er gaan inderdaad risico's mee gepaard.*

De aanpassing van de solidariteitsbijdrage is slechts van toepassing op ongeveer 4.000 gezinnen. Het gaat bovendien over een klein bedrag. De gemiddelde huurprijs van een sociale woning bedraagt 240 euro, die van een privéwoning bedraagt ongeveer 500 euro. Een solidariteitsbijdrage van 33 euro zal het verschil echt niet maken en zal er evenmin toe leiden dat sociale huurders hun biezen pakken. Ik vind de solidariteitsbijdrage een terechte sociale maatregel.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

concernant "l'éventuelle mise en oeuvre d'une politique d'encadrement des loyers".

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

M. Vincent De Wolf.- Si on prend en considération l'ordre du jour, nous aurions pu joindre cette interpellation à la première. Je résumerai donc mon intervention.

Une résolution avait été adoptée en 2007 dans ce parlement et cette commission. Le texte prévoyait dans le cadre de la régionalisation des baux à loyers un mécanisme d'encadrement de ceux-ci, au travers, d'une part, de la détermination de loyers de référence en fonction de le taille du logement et, d'autre part, de l'organisation de commissions paritaires de location chargées de la vérification des loyers pratiqués.

Selon cette résolution, pour garantir le respect des loyers de référence, le bailleur qui louerait à un loyer supérieur à ceux-ci devait être pénalisé fiscalement. On mélangeait la liberté d'avoir un loyer supérieur avec une pénalisation fiscale, ce qui voulait dire que la Région devait être compétente en la matière.

Le texte parlait aussi de blocage des loyers pour une période de neuf ans. Dans une étude de Julie Charles, chercheuse à l'ULB, on peut lire que la majorité des propriétaires sont de petits bailleurs. Ce sont des personnes issues de la classe moyenne, qui ont un bien pour y habiter et un deuxième bien supplémentaire, acquis à force de travail.

Pour illustrer mes propos, je prendrai l'exemple concret d'un employé qui achète un appartement dans le but d'assurer sa pension. Il craint, si les loyers sont fixés par des commissions paritaires avec une diminution importante, de ne pas pouvoir rembourser son emprunt. Ce qui diminuera encore le nombre de logements disponibles.

L'encadrement des loyers pose problème quant au respect du droit à la propriété et du droit à la liberté individuelle et stigmatise la relation entre locataire et propriétaire. Par ailleurs, les lois économiques enseignent que toute tentative de blocage des loyers conduit à une pénurie de logements - blocage de l'offre, raréfaction des

betreffende "het eventuele beleid inzake huurprijsbegeleiding".

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- In 2007 keurde het parlement een resolutie goed over een inperking van de huurprijzen, door enerzijds referentieprijzen te bepalen volgens de grootte van de woning en anderzijds paritaire huurcomités op te richten om de werkelijke huurprijzen te controleren.*

Wie een hogere huurprijs vroeg dan de referentiehuurprijs, moest fiscaal worden bestraft. Dit veronderstelde wel een bevoegdheidsoverdracht aan het gewest.

De huurprijzen zouden bovendien worden vastgelegd voor negen jaar. De meeste eigenaars zijn kleine verhuurders uit de middenklasse. Zij hebben hard gewerkt voor een tweede woning die ze verhuren.

Zo iemand vreest misschien dat hij zijn lening niet zal kunnen terugbetalen als het paritaire comité een te lage huurprijs vastlegt. Op die manier vermindert het aantal beschikbare woningen.

Het recht op eigendom en individuele vrijheid van de verhuurder wordt hier bedreigd en de verhouding huurder-verhuurder gestigmatiseerd. De economische wetten tonen trouwens aan dat een blokkering van de huurprijzen leidt tot een daling van het aanbod.

Overlegt u hierover met de andere gewesten? Als wij als enige een dergelijke maatregel nemen, zullen de investeringen in vastgoed vertrekken naar de andere gewesten. Bovendien zullen de huurprijzen na een periode van blokkering bruusk stijgen om de achterstand goed te maken.

De regering wil volgens haar regeringsverklaring overleggen over de referentieprijzen met huurders, verhuurders en sociale partners. De federale overheid voert proefprojecten uit. De gewestregering zal de nodige reglementering voorbereiden. De referentieprijzen zullen progressief rekening houden met de energieprestaties van de woningen.

logements à louer.
Cette politique sera-t-elle concertée avec les autres Régions ? Si nous sommes la seule Région à agir en ce sens, nous pouvons craindre que les investissements immobiliers partent dans les Régions voisines. Ceci, sans compter l'effet de rattrapage. Pendant la crise du pétrole, des lois fixaient la possibilité d'indexer de manière limitée, avec un blocage assez long des loyers. Quand ces lois ont pris fin, il y a eu un effet de rattrapage supérieur à l'indexation normale.

Dans son accord politique actuel, le gouvernement prévoit que "des grilles de référence seront établies après consultation des représentants des locataires, propriétaires et des partenaires sociaux ou leurs représentants. Pour ce faire, des expériences pilotes seront menées au niveau fédéral. Le gouvernement préparera le cadre législatif et réglementaire permettant de valider ces grilles. Ces loyers de référence tiendront notamment et progressivement compte de la qualité énergétique des biens proposés.

"Le logement est un droit constitutionnel et un besoin fondamental à ce point prégnant qu'il ne peut être laissé à la seule détermination du marché. Dans cet esprit, le gouvernement sera attentif aux loyers démesurés qui sont demandés par certains propriétaires. Seront étudiés, en fonction des disponibilités budgétaires, des incitants notamment fiscaux favorisant les propriétaires qui coopèrent aux objectifs sociaux et environnementaux du gouvernement."

Le droit à un logement décent est un droit constitutionnel, mais il n'est pas activé dans notre législation... Contrairement à la France, où le gouvernement Sarkozy s'est engagé à ce que le pouvoir public ait une dette envers le citoyen en devant lui procurer un logement décent.

Par ailleurs, concernant les incitants fiscaux, je me permets de vous adresser les questions suivantes.

La Région a-t-elle entamé des travaux préparatoires à ce sujet, sous la précédente législature ? Si non, avez-vous commencé sous cette législature ?

Qu'en est-il d'une éventuelle concertation avec les représentants des acteurs concernés (syndicats des

Ik citeer: "Wonen is een grondwettelijk recht en een fundamentele behoefte met zo'n grote betekenis dat de markt hier niet alleen over kan beslissen. In die geest zal de overheid aandacht hebben voor de overdreven huurprijzen die gevraagd worden door sommige eigenaars. In functie van de budgettaire beschikbaarheid zullen (onder meer fiscale) stimuli worden bestudeerd die de eigenaars begunstigen die meewerken aan de sociale en milieudoelstellingen van de Regering."

Het recht op wonen is een grondwettelijk recht dat echter niet als dusdanig tot uiting komt in onze wetgeving. In Frankrijk daarentegen is de overheid verplicht om voor een fatsoenlijke woning te zorgen.

Ik heb een aantal vragen bij de fiscale stimuli.

Heeft het gewest daartoe voorbereidingen getroffen in de vorige of in de huidige regeerperiode?

Werd hierover overleg gepleegd met de betrokken actoren, zoals eigenaarssyndicaten, huurders, de BBRoW, enz.?

Gelden deze maatregelen voor heel het gewest of voor een aantal wijken met huurproblemen? Op welke manier zullen deze wijken zo nodig worden geïdentificeerd?

Zal de inperking van de huurprijs een dwingend of een aanmoedigend karakter krijgen? Zal de regering via de subsidies eigenaars die de voorschriften nakomen belonen, dan wel eigenaars in overtreding bestraffen?

Wat is het tijdschema voor deze maatregel? Komt er een overgangsperiode; een tijdelijke blokkering van de huurprijzen?

Zit achter al deze maatregelen niet de intentie om de huur als een inkomen te beschouwen en mettertijd te belasten?

propriétaires, des locataires, RBDH et autres) ? L'application de cette mesure d'encadrement des loyers concernera-t-elle l'ensemble de la Région ou se limitera-t-elle à certains quartiers plus touchés par la crise du logement ? Dans cette dernière hypothèse, comment ceux-ci seront-ils déterminés ? Pensez-vous recourir à des instruments universitaires ou à des études externes ?

L'encadrement des loyers sera-t-il rendu obligatoire ou incitatif ? S'il est obligatoire, allez-vous sanctionner les propriétaires récalcitrants ? S'agira-t-il de normes coercitives ou incitatives ? Comptez-vous aider, au travers de subventions, les propriétaires qui les respectent ou envisagez-vous au contraire de pénaliser les propriétaires défaillants ?

Comment cette mesure s'appliquera-t-elle dans le temps ? Prévoyez-vous une période transitoire, un blocage temporaire des loyers ? Un calendrier est-il déjà fixé ?

Derrière toutes ces mesures, dont le cadastre des loyers et l'obligation d'enregistrer les baux, ne se cache-t-il pas la volonté, à plus ou moins long terme, de considérer le loyer comme un revenu et donc de fiscaliser les loyers perçus par les propriétaires bailleurs ?

Discussion

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

Mme Marie Nagy.- Il va de soi que je n'aborde pas la question de l'encadrement des loyers sous le même angle que M. De Wolf, et je veux attirer l'attention sur son discours quelque peu schizophrène.

Vous évoquez la difficulté pour certaines catégories de revenus d'avoir accès au logement social. En même temps, votre approche du marché locatif privé, qui représente une part importante du marché locatif en général, est extrêmement idéologique. La réflexion sur un encadrement des loyers doit précisément tenir compte des caractéristiques du marché bruxellois et des revenus de la population bruxelloise.

L'évolution institutionnelle qui s'annonce est

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Nagy heeft het woord.

Mevrouw Marie Nagy *(in het Frans).- Ik heb uiteraard een andere benadering van de problematiek dan de heer De Wolf. Zijn betoog is enigszins schizofreen.*

Mijnheer De Wolf, enerzijds zegt u dat bepaalde inkomenscategorieën moeilijk een sociale woning krijgen toegewezen, maar anderzijds verdedigt u een zeer liberale aanpak van de privéhuisvestingsmarkt. Een wettelijke regeling van de huurprijzen is nochtans bedoeld om rekening te houden met de karakteristieken van de Brusselse huisvestingsmarkt.

Bij de onderhandelingen over de staatshervorming is er sprake van de regionalisering van de huurwetgeving. Dat zou zeer goed zijn, want op

positive pour la Région bruxelloise. Le gouvernement fédéral négocie en effet un premier "paquet institutionnel", dans lequel il est question d'une régionalisation des baux à loyers. Cela permettrait de doter la Région d'un outil de régularisation supplémentaire dans la politique du logement, via la législation sur les loyers.

L'accroissement relatif du nombre de propriétaires occupants dans la part de ceux qui occupent aujourd'hui un logement à Bruxelles n'a pas modifié le rapport entre le nombre de locataires et le nombre de propriétaires. En Région bruxelloise, plus de 60% des occupants sont des locataires, contre une moyenne belge de 32%. Quelque 41% des propriétaires sont des propriétaires occupants, contre plus de 68 à 70% en moyenne en Belgique. Le marché locatif privé se présente très différemment en Région bruxelloise et dans le reste de la Belgique.

En outre, l'augmentation des loyers est en évolution constante, et en particulier la part occupée par le loyer dans le budget des ménages. Plus de 56% des ménages bruxellois consacrent plus de 41% de leur budget au poste du loyer. Ce pourcentage est énorme et n'a malheureusement pas tendance à s'inverser.

Peu de solutions existent qui tiennent compte de cette demande et tendent à soulager le budget des ménages : soit une augmentation des revenus des ménages, soit une régulation de l'évolution des loyers sur le marché locatif privé.

Je m'associe à certaines des questions posées par M. De Wolf, mais j'aimerais toutefois que nous ayons une approche moins idéologiquement marquée et plus pragmatique.

J'invite par ailleurs M. le secrétaire d'État à développer ce qui est prévu à cet effet dans la déclaration. J'invite également le gouvernement à réfléchir à un système le plus simple possible sur le plan administratif.

Le président ne me contredira pas ! Le contentieux des questions locatives est déjà tellement complexe et abondant. Lorsque l'on réfléchit à une mesure comme l'établissement de grilles de loyers, il convient de viser une certaine simplicité administrative.

die manier kan het Brussels Gewest een wettelijke regeling van huurprijzen invoeren.

De toename van het aantal eigenaars heeft de verhouding van het aantal huurders tot het aantal eigenaars-bewoners niet gewijzigd. In Brussel zijn 60% van de bewoners huurders. Het Belgische gemiddelde is 32%. Ongeveer 41% van de Brusselse eigenaars wonen ook in hun eigendom. Dat percentage bedraagt 68 tot 70% voor heel België. De Brusselse woningmarkt verschilt zeer sterk met die van Vlaanderen en Wallonië.

De huurprijzen blijven stijgen. Meer dan 56% van de Brusselse gezinnen besteedt meer dan 41% van zijn inkomen aan huur. Dat is te veel.

Er zijn slechts twee oplossingen denkbaar: ofwel moeten de inkomens stijgen, ofwel moet er een wettelijke regeling komen voor de huurprijzen op de privémarkt.

Mijnheer De Wolf, ik pleit voor een pragmatische in plaats van een ideologische benadering.

Ik moedig de staatssecretaris aan om de maatregelen vermeld in de beleidsverklaring, daadwerkelijk uit te voeren. Tegelijk dient hij na te denken over een systeem dat op administratief vlak zo eenvoudig mogelijk is, aangezien de problematiek van de huurprijzen nu al zeer complex is.

Welke initiatieven zult u nemen vóór en na de regionalisering van de wet op de huurovereenkomsten? De verplichte openbare bekendmaking van de huurprijs is vastgelegd in een federale wet, maar wordt onvoldoende gecontroleerd door de gemeenten. Kan daaraan worden gesleuteld?

De wet inzake de huurovereenkomsten bevat een lacune. De evolutie van de huurprijs wordt uitsluitend gecontroleerd tijdens de duur van het huurcontract, maar niet bij de overgang naar een nieuw huurcontract. Vaak past een eigenaar in dat geval een prijsverhoging toe die veel verder gaat dan de normale indexering. Zal de staatssecretaris met dit probleem rekening houden in het kader van de komende institutionele veranderingen?

De aanpak van de regering berust op verscheidene

M. le secrétaire d'État, réfléchissez-vous aux mécanismes pouvant être mis en place soit avant, soit après la régionalisation de la loi sur les baux à loyers ? Je pense à l'affichage des prix, prévu par une disposition fédérale qui n'est pas vraiment suivie par les communes. Or, afficher les prix est un élément de transparence du marché.

Deuxièmement, une lacune existe dans la loi sur les baux à loyers, dite loi Wathelet. L'évolution du loyer est encadrée pendant la durée des baux, et notamment indexée. En revanche, lorsque le locataire change, aucune disposition ne prévoit l'évolution possible du nouveau bail.

C'est à ce moment que les loyers augmentent fortement ; le mécanisme est identifié. Les propriétaires comparent avec ce qui se pratique dans la rue et les augmentations dépassent alors largement l'indexation et, partant, les possibilités financières de nombreux Bruxellois. Des réflexions abordent-elles ce problème dans le cadre des travaux entamés par le secrétaire d'État dans le cadre de l'évolution institutionnelle qui pourrait s'annoncer ?

L'approche du gouvernement est cohérente avec la situation sociale et avec l'état du marché locatif de Bruxelles. Nous avons besoin de logements sociaux. Nous devrions faciliter l'accès à la propriété pour une catégorie de Bruxellois, afin de fixer ces derniers dans la Région. Nous devons aussi, au vu de l'importance du marché locatif et de la demande de logement, réguler le marché locatif privé. Ceci doit se faire en concertation avec les différents acteurs.

Enfin, nous devons entamer des discussions avec le gouvernement fédéral au sujet de mesures destinées à favoriser l'investissement dans ce secteur. En effet, l'offre de logements privés contribue effectivement à résorber la demande de logement. Mais, en contrepartie, ceci doit se passer en bon père de famille afin de ne pas effrayer les propriétaires.

Des mesures visant à l'encadrement et à la transparence ne peuvent viser le propriétaire occupant ou celui, décrit par M. De Wolf, qui a mis l'épargne d'une vie de labeur dans un logement. À la lecture de l'accord, je ne constate

pijlers. Ten eerste zijn er meer sociale woningen nodig, ten tweede moeten de Brusselaars uit de middenklasse worden gestimuleerd om een woning aan te kopen, en ten derde moet er meer controle komen op de huurprijzen voor privéwoningen. Het gewest dient aan de federale overheid te vragen om in de private huisvestingssector te investeren, en zo de vraag naar huurwoningen te doen dalen.

Ik ben het eens met de heer De Wolf dat het huurbeleid de eigenaars-bewoners niet mag bestraffen. Wel moet de bestaande huisvesting toegankelijk zijn voor de de meeste Brusselaars.

Mijn fractie wijst erop dat het gaat om een sociaal probleem dat dringend moet worden aangepakt.

aucune intention de nuire à ce type de propriétaires. En revanche, le logement doit devenir accessible à la plupart des Bruxellois.

Mon groupe souhaite insister sur l'urgence sociale du problème.

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

Mme Michèle Carthé.- Comme l'a rappelé M. De Wolf, notre parlement a adopté en juillet 2007 une résolution concernant la mise en oeuvre de l'encadrement des loyers. Celle-ci a pour but d'encourager le respect des loyers de référence par les bailleurs et demande la mise en place d'un mécanisme fiscal.

Ce mécanisme fiscal aura pour effet d'inciter les bailleurs à fixer un loyer qui sera le plus proche de ces loyers de référence et à décourager la fixation des loyers qui s'en écarteraient.

Il s'agit d'agir en fonction de la réalité bruxelloise. Mme Nagy a rappelé combien la situation était dramatique. Cette mesure constitue une possibilité d'agir sur la réalité du marché locatif bruxellois. La Région bruxelloise compte une majorité de locataires et la plupart des propriétaires occupent leur bien. Il convient de ne pas opposer les propriétaires aux locataires, mais bien d'adhérer à la réalité bruxelloise.

En 2007, la ministre fédérale Mme Onkelinx modifiait la loi relative aux loyers et lançait des expériences pilotes afin de déterminer des grilles de loyer en collaboration avec des commissions paritaires du logement au niveau local. En Région bruxelloise, la ville de Bruxelles était concernée.

Il existe à ce jour des expertises et des expériences pilotes ont été menées. Quelles en sont les conclusions ? Comment les étendre à l'ensemble de la Région bruxelloise ?

M. De Wolf a rappelé le contenu de l'accord de gouvernement. Il s'agit de préparer le cadre législatif sur la base de ce qui existe et des expériences réalisées. Je suis confiante quant à votre souci de consulter le Conseil consultatif du logement et les commissions paritaires du logement existantes.

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- In juli 2007 heeft het parlement een resolutie inzake de regeling van de huurprijzen goedgekeurd. Via deze tekst wil de overheid verhuurders aanmoedigen om referentiehuurprijzen na te leven en wil ze een fiscaal mechanisme uitwerken.*

Dit fiscale mechanisme zal verhuurders aanmoedigen om zich aan de referentiehuurprijs te houden.

Op deze manier kunnen we invloed uitoefenen op de huurmarkt in deze stad. De meeste Brusselaars zijn huurders en de meeste eigenaars wonen in hun eigendom. We willen huurders en eigenaars niet tegen elkaar opzetten, maar we moeten rekening houden met de dramatische situatie.

In 2007 wijzigde de federale minister Onkelinx de wet op de huurprijzen en startte ze proefprojecten rond referentiehuurprijzen, samen met lokale paritaire comités. In het Brussels Gewest nam de stad Brussel hieraan deel.

Welke zijn de conclusies van deze proefprojecten? Is het mogelijk ze uit te breiden tot heel het Brussels Gewest?

De heer De Wolf citeert het regeerakkoord. Het gaat erom een wetgevend kader te scheppen op basis van de bestaande wetgeving en praktijkervaring. U zult ongetwijfeld de Adviesraad voor Huisvesting en de paritaire comités van de bestaande huisvestingsprojecten raadplegen.

De regionalisering van het huurprijzenbeleid werd uitgesteld samen met de andere institutionele discussiepunten. Er is dus dringend nood aan een institutioneel akkoord. De discussie gaat niet alleen over BHV, maar ook over zaken die de burger rechtstreeks raken.

La régionalisation de la loi fédérale relative aux baux des loyers prévue dans le cadre du premier "paquet" a été différée en raison du report des discussions institutionnelles. Ceci souligne une fois de plus la nécessité d'arriver au plus vite à des accords au niveau institutionnel, lequel ne concerne pas uniquement la scission de l'arrondissement électoral de BHV, mais également de questions qui touchent directement le citoyen.

Aboutir au plus vite à un accord institutionnel permettra à la population d'obtenir des indications précises, concernant notamment la mise en oeuvre de l'encadrement des loyers. Il s'agit de mesures à prendre à très court terme et qui faciliteraient, entre autres, l'instauration d'un système d'allocation-loyer.

En résumé, il convient d'agir dans l'urgence en augmentant parallèlement le parc locatif de logements publics et sociaux à Bruxelles, ceci dans la continuité du Plan logement de la Région bruxelloise.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- M. De Wolf, je partage pleinement votre souci de ne pas décourager, par une réglementation inappropriée en matière de loyers, l'investissement dans le secteur locatif. Le segment locatif garde toute son importance pour un certain nombre d'individus particulièrement mobiles et pour qui la propriété n'est pas accessible.

Le marché de la location doit être marqué par l'avantage mutuel qu'il procure aux parties. En définitive, ce dont ont le plus besoin les locataires, ce sont de bons bailleurs. Ce dont les bons bailleurs ont le plus besoin, c'est de ne pas être amalgamés avec de mauvais bailleurs et de ne pas être pénalisés quand ils font des investissements, alors que les mauvais bailleurs sont finalement avantagés.

La lecture de l'accord de majorité a dû vous prendre pas mal de temps et vous n'avez peut-être pas eu le temps de terminer l'étude de Julie Charles. Dans son étude se trouvent d'autres informations utiles pour guider notre action

Het is nodig dat er snel een institutioneel akkoord komt om de burger duidelijkheid te kunnen verschaffen over de huurtoelages en de daarmee samengaande inperking van de huurprijzen.

Ondertussen moeten we het Huisvestingsplan voort uitvoeren en het aantal openbare en sociale huurwoningen in het Brussels Gewest verhogen.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ga akkoord met de heer De Wolf dat we ervoor moeten opletten dat een onaangepaste wetgeving investeringen in de huursector in de weg staat. Als een woning wordt verhuurd, moet dat zowel de eigenaar als de huurder ten goede komen.*

U hebt waarschijnlijk de studie van Julie Charles niet volledig gelezen. Die bevat heel wat interessante informatie, zoals het feit dat de helft van de verhuurders verschillende woningen verhuurt. Dat zijn dus andere personen dan diegenen waarover u het hebt.

Zowat 75% van de verhuurde woningen is eigendom van eigenaars die meerdere woningen verhuren. Zij rekenen ook de hoogste huurprijzen aan. Onder andere daarom heeft de regering zoveel oog voor de privé-eigendommen. Uit de studie blijkt tevens dat de helft van de eigenaars niet in het gewest woont.

Ik zal zeker aandacht schenken aan de grondig

politique, à savoir que la moitié des bailleurs sont multibailleurs. Il ne s'agit donc pas des personnes dont vous avez parlé.

Quelque 75% des logements loués appartiennent à des multibailleurs. C'est dans les logements détenus par les multibailleurs que les loyers sont les plus élevés. C'est l'une des raisons qui nous poussent à être attentif au logement privé. De plus, toujours selon cette étude, la moitié des bailleurs n'habite pas en Région bruxelloise.

Concernant la résolution votée par le parlement bruxellois en 2007, je compte naturellement l'intégrer dans ma réflexion, ne serait-ce que parce qu'elle a fait l'objet d'un long et précieux travail préalable de consultation d'une multitude d'acteurs et d'experts. Toutefois, ma feuille de route sera bel et bien l'accord de gouvernement. Celui-ci, pour rappel, évoque des "incitants" notamment fiscaux, ce qui est indicatif d'une tendance non coercitive. Ainsi, le propriétaire qui se conformera au loyer de référence sera susceptible de voir son niveau de taxation refluer.

Cependant, dès lors que le gouvernement s'est engagé dans son accord de majorité à se montrer attentif aux loyers démesurés, il n'est pas exclu que, vis-à-vis de cette frange de bailleurs, des mesures contraignantes comme un surcroît de taxation puissent être envisagées. Par ailleurs, si la résolution de 2007 évoque bien un gel des loyers, je signale que l'accord de gouvernement n'en fait nulle mention.

Au demeurant, cette entreprise relève toujours des attributions du pouvoir fédéral. Quant à la fiscalisation des loyers que vous semblez redouter, je rappelle que l'impôt sur les revenus des personnes physiques est pleinement du ressort des autorités fédérales.

Pour ce qui est de la détermination du loyer de référence, je m'appuierai sur des travaux scientifiques, à mener en l'occurrence par l'Observatoire des loyers de la Région bruxelloise, qui jouit d'une expérience et d'une expertise incontestées en la matière. A priori, le système à mettre en place couvrira l'ensemble de la Région, mais, bien évidemment, le niveau du loyer de référence ne sera pas uniforme d'un périmètre à l'autre.

voorbereide resolutie die het parlement in 2007 heeft goedgekeurd. Niettemin zal ik me in de eerste plaats laten leiden door het regeerakkoord. Daarin wordt gesproken over fiscale stimuli. Dat duidt op maatregelen die niet meteen een dwingend karakter hebben. Een eigenaar die de referentiehuurprijs hanteert, zal dus minder belastingen betalen.

Het is echter mogelijk dat de regering eigenaars die buitensporige huurprijzen vragen, hoger zal belasten. In de resolutie van 2007 is ook sprake van een bevriezing van de huurprijzen. Dit komt echter niet aan bod in het regeerakkoord.

Op dit moment is de federale overheid echter nog steeds bevoegd voor de huurwetgeving. U had het ook over de belasting van huurinkomsten, maar ik wijs erop dat de personenbelasting een federale bevoegdheid is.

Om de richthuurprijzen vast te leggen, zal ik me baseren op het wetenschappelijk onderzoek van het Observatorium van de huurprijzen, dat veel ervaring terzake heeft. Het systeem zal in principe van toepassing zijn in het hele gewest, maar de huurrichtprijzen zullen uiteraard niet overal identiek zijn.

Ik verwijs overigens ook naar de methodologie van het Brussels Gewest voor de "monitoring" van de wijken. Er is al onderzoek verricht naar 145 Brusselse wijken. Daar kunnen we lessen uit trekken.

Het is niet mijn bedoeling om een unilateraal beleid te voeren, ik wil integendeel zoveel mogelijk overleg plegen. Ik zal over de richthuurprijzen overleggen met de betrokken instanties en ik zal rond de tafel gaan zitten met vertegenwoordigers van de eigenaars, huurders en verenigingen. Ook komt er een begeleidingscomité om de studie van het Observatorium van de huurprijzen in goede banen te leiden. Dit comité zal vertegenwoordigers van mijn administratie, de andere overheden, huurders en eigenaars tellen.

Het voorbereidend werk van mijn kabinet zal nuttig zijn om vragen over het afficheren van de huurprijs en dergelijke te beantwoorden.

À cet égard, et toujours soucieux de capitaliser les enseignements d'études déjà réalisées, je ne manquerai pas d'exploiter la grille d'analyse méthodologique mise en place par la Région dans le cadre du monitoring des quartiers. Celle-ci table sur 145 quartiers bruxellois à partir desquels il est possible de tirer des enseignements cohérents. Le ciblage pourra ainsi être affiné.

Je n'inscrirai pas mon action dans une politique doctrinaire ou unilatérale. Je compte impliquer les acteurs concernés dans l'élaboration de ce loyer de référence. Concrètement, des représentants des différentes parties concernées par ce débat (propriétaires, locataires, réseau associatif), qui est aussi en lien avec la régionalisation du bail, sont consultés depuis septembre par mes collaborateurs.

De plus, un comité d'accompagnement encadrera la réalisation de l'étude à mener par l'Observatoire des loyers. Celui-ci sera composé, outre de moi-même ou de mes collaborateurs, de représentants tant des pouvoirs publics que des bailleurs et des locataires. Nous veillerons à nous entourer de l'ensemble des acteurs concernés pour avancer de la façon la plus prudente et la plus concertée possible.

Ce travail préliminaire et les études préalables au sein de mon cabinet servent à répondre aux questions telles que les vôtres concernant l'affichage du loyer ou la transition entre locataires.

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

M. Vincent De Wolf.- Vous avez lu certaines études davantage que moi, mais vous avez placé la barre haut, puisque vous vous êtes entouré de personnes que j'apprécie spécialement, dont le professeur Bernard, chez qui j'irai approfondir le droit de superficie. J'essaierai d'en faire encore plus.

Je crois que le programme ECOLO comportait la fiscalisation des loyers. Si vous voulez poursuivre cette réflexion, dans vos locaux et ailleurs, vous devriez aussi intégrer que, le jour où les loyers seront fiscalisés, que ce soit au niveau fédéral ou au niveau régional si la compétence est transférée, la déductibilité de la rénovation desdits bâtiments ira de pair.

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- U hebt zich omringd met bekwame mensen, zoals professor Bernard, om studies uit te voeren.*

Ik dacht dat in het kiesprogramma van ECOLO stond dat u huurinkomsten wilt belasten. Als dat er ooit van komt, moeten renovatiekosten aftrekbaar worden.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Evidemment !

M. Vincent De Wolf.- Je ne suis pas nécessairement, comme le croit Mme Nagy, en train d'agiter des sorcières du mois de novembre à ce sujet. Tout va ensemble. Pour autant que cela soit fait avec intelligence, cela pourra pousser les bailleurs à rénover systématiquement leur bâti, ce qui améliorera la santé des bâtiments et des locataires. Cela aura aussi un effet sur la hauteur du loyer, mais nous n'allons pas rouvrir le débat.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de M. De Wolf.

QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "l'état de dégradation avancée de logements situés rue du Noyer et gérés par le Fonds du logement".

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

M. Vincent De Wolf.- Grâce à un article et à un reportage du journaliste Philippe Carlo de la RTBF, nous avons appris qu'une famille nombreuse schaerbeekoise - domiciliée rue du Noyer à Schaerbeek - vivait depuis de nombreuses années dans un logement en triste état. Malgré plusieurs appels à l'aide, le propriétaire public, qui n'est autre que le Fonds du logement de la Région, n'aurait réagi que tardivement.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Uiteraard.*

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- In dit dossier hangt alles met alles samen. Als de zaken intelligent worden aangepakt, kan men eigenaars stimuleren om hun eigendommen te renoveren, wat goed is voor het welzijn van de bewoners. Dat heeft dan weer gevolgen voor de huurprijs, maar laten we het daar nu niet over hebben.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de eer De Wolf.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de verregaande verloedering van door het Woningsfonds beheerde huizen aan de Notelaarsstraat".

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- De RTBF heeft een reportage uitgezonden over een gezin in Schaarbeek dat al jaren in een verkrotte woning leeft. De woning is het eigendom van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

De muren zijn vochtig, de vloeren zijn kapot, kortom, het huis is een krot. Na lang aandringen - telefoontjes, brieven en ingebrekestellingen - zijn

Le duplex de cette famille schaerbeekoise, dont les plafonds s'effondrent, les planchers sont pourris et les murs gorgés d'humidité, présente les apparences d'un taudis. Plusieurs pièces seraient inhabitables. Des travaux viennent de débuter, à la suite de nombreux appels téléphoniques, lettres et mises en demeure restés sans réponse.

À supposer que les déclarations des occupants soient dignes de foi, il est interpellant de constater que même un propriétaire public puisse laisser se dégrader à ce point un immeuble qu'il en est devenu insalubre et qu'il représente un danger pour la santé de ses occupants.

Le Fonds du logement conteste les affirmations des occupants, disant n'avoir découvert les problèmes qu'au mois de mai dernier.

Voyez-vous clair dans ce dossier ? Le Fonds du logement a-t-il fait son travail ?

Des plaintes en bonne et due forme émanant des occupants ont-elles été enregistrées dans ce dossier, et ce dans les délais légaux ?

Le Fonds du logement a-t-il laissé traîner ce dossier ? Si oui, pourquoi ? Des suites seront-elles données à ce dossier ?

Comptez-vous lancer un audit ou un examen de la situation, étant donné que le Fonds du logement est propriétaire d'autres bâtiments ? Il ne faudrait pas que, demain, un autre scandale vienne entacher l'image de cet organisme.

Quel est le nombre de logements gérés par le Fonds du logement ? Avez-vous une vision claire de leur état et de la façon dont ils sont entretenus ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le ménage concerné - qui avait à l'époque six enfants à charge - a contracté le 1er octobre 1993 un bail de location d'un logement sis à Schaerbeek, rue du Noyer 190, dans un immeuble acquis en 1979 par le Fonds. Cet immeuble est une maison bifamiliale.

Le logement occupé est situé aux rez-de-chaussée

er eindelijk werken van start gegaan.

Het is onthutsend dat zelfs de overheid gebouwen laat verkrotten tot ze een gevaar vormen voor de gezondheid van de bewoners.

Het Woningfonds betwist de uitspraken van de bewoners en beweert dat er in mei nog geen problemen waren.

Hebt u enig zicht op deze zaak? Heeft het Woningfonds zijn werk gedaan?

Zijn de klachten van de bewoners binnen de wettelijke termijnen in hun dossier opgenomen?

Heeft het Woningfonds het dossier laten verrotten?

Bent u van plan om de situatie te onderzoeken? Het Woningfonds bezit immers nog andere gebouwen.

Hoeveel woningen beheert het Woningfonds trouwens? In welke staat verkeren ze en hoe worden ze onderhouden?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het gezin in kwestie ondertekende op 1 oktober 1993 een huurcontract voor een woning in een gebouw dat sinds 1979 eigendom is van het Woningfonds. Ze wonen op de gelijkvloerse verdieping, op een oppervlakte van 178 m².*

De woning heeft centrale verwarming en bestaat

et premier étage et représente une surface de 178 m².

Il consiste en cinq chambres, un salon, une salle à manger, une cuisine, une salle de bain, une cour, un jardin et une cave. Il est équipé d'un chauffage central. Le montant actuellement payé pour le loyer est de 552 euros par mois. Aujourd'hui, le ménage se compose de la mère, le père étant décédé en 2006, et de cinq enfants de 29, 26, 22, 19 et 17 ans, dont trois à charge. La famille est locataire du Fonds depuis quelque seize ans et n'a jamais, à ce jour, émis de demande de mutation.

Le logement occupé est représentatif de celui de l'aide locative du Fonds du logement : maison typiquement bruxelloise avec une salle d'eau et une cuisine installées sur un plancher de bois, et avec de nombreuses annexes. Il offre des qualités spatiales et d'insertion sociale indéniables, mais est plus fragile que les constructions d'immeubles à appartements multiples dont la structure est entièrement réalisée en béton. Le suivi immobilier en est, selon le Fonds du logement, extrêmement compliqué.

Les images qui ont choqué, prises le 2 novembre dernier, montrées à la télévision et présentées comme le logement dans lequel ce ménage vivait, montrent, en réalité, le chantier dans la deuxième phase de travaux, qui avaient démarré le jour même à l'intérieur du logement, les travaux extérieurs étant terminés dans une première phase. Les démontages ayant déjà eu lieu, le plancher était ouvert pour inspecter l'état des solives. C'est ainsi que nous pouvons être manipulés par des images et des informations.

Par ailleurs, le chantier n'a pas commencé parce que la télévision allait venir. Vous connaissez le délai que prend l'organisation de ce type d'intervention. Le chantier était programmé bien avant le tournage.

D'autre part, le plancher ne s'est pas effondré comme rapporté par la presse, mais un morceau du faux plafond situé au-dessous du bain laissait apparaître un gonflement. Il a donc été démonté par l'équipe technique du Fonds en vue d'inspecter l'état de la structure.

Depuis 1990, ce sont - et c'est énorme - 90.000

uit vijf kamers, een salon, een eetkamer, een keuken, een badkamer, een binnenplaats, een tuin en een kelder. De huur bedraagt nu 552 euro per maand. Het gezin bestaat uit de moeder (weduwe sinds 2006) en vijf kinderen van 29, 26, 22, 19 en 17, waarvan drie ten laste. Het huurt al zestien jaar van het Fonds en heeft nooit een andere woning aangevraagd.

De woning is typerend voor wat het Huisvestingsfonds aanbiedt: een typisch Brussels huis met houten vloeren en verschillende aanbouwen. Dit zijn mooie woningen, maar er is veel meer onderhoud aan dan aan de vele appartementsgebouwen in beton.

De schokkende televisiebeelden toonden niet de omstandigheden waarin het gezin woont, maar de werf van de werken aan het huis. Dit toont aan hoe beelden en informatie gemanipuleerd kunnen worden.

Overigens waren de werken al lang gepland voor de televisie op het toneel verscheen. Ook is het plafond niet ingestort, zoals de pers meldde. De technische dienst heeft alleen een deel van het vals plafond weggenomen om de staat van de structuur na te gaan.

Sinds 1990 werd het niet onaanzienlijke bedrag van 90.000 euro geïnvesteerd in gemeenschappelijke delen en woningen, gespreid over een twintigtal ingrepen, dus ongeveer een per jaar. Dat toont aan dat het Huisvestingsfonds goed werk levert, maar ook dat de kwaliteit van de aangekochte woningen niet optimaal is.

De klachten van de huurders dateren al uit 2004. Sindsdien zijn er nog heel wat problemen geweest en werden volgende weken uitgevoerd: de vervanging van de ramen in de voorgevel (2005); de plaatsing van een zuigventilator, een teledistributiekabel, een leuning en een boiler in de keuken en de reparatie van de boiler in de badkamer (2007); reparaties aan lekken in het plat dak en aan de gootsteen en plaatsing van een nieuwe warmwaterketel (2008).

Bij een inspectie in 2006 hebben de diensten van het Fonds ook mankementen vastgesteld die door de huurder veroorzaakt waren. Deze kwesties zijn ondertussen ook opgelost.

euros qui ont été investis dans les parties communes ou dans le logement concerné lors d'une bonne vingtaine d'interventions, soit quasiment une intervention par an, ce qui accrédite le suivi de l'état du bien par le Fonds du logement, mais pose peut-être question sur la qualité du patrimoine acquis.

Les plaintes des locataires, qui remonteraient à 2004, n'ont pas eu lieu relativement à l'objet actuel des travaux. Plusieurs problèmes sont survenus entre 2004 et 2009, et les travaux suivants ont été jugés nécessaires : le remplacement des châssis de la façade avant en 2005 ; l'installation d'un extracteur d'air dans la salle de bain, le placement d'un câble de télédistribution et d'un garde-corps pour une allège, le remplacement du chauffe-eau de la cuisine par un boiler, la réparation du chauffe-bain en 2007 ; des réparations de fuites à la plate-forme du haut du premier étage et à l'évier de la cuisine, le placement d'une nouvelle chaudière avec production d'eau chaude en 2008.

De plus, une inspection du logement par les services du Fonds, le 24 janvier 2006, avait mis à jour des manquements imputables au locataire qui ont été résolus depuis. Cela a été constaté lors de visites ultérieures par les services du Fonds : usage de bonbonnes de gaz, bricolage électrique, joint de baignoire déficient, entreposage de vieux bois sur la plate-forme, etc. Le locataire a comblé ces lacunes et ceci a été constaté.

Dans un courrier daté du 20 mai 2009, le locataire signalait divers problèmes, dont certains anodins ou de son ressort, parmi lesquels une infiltration au niveau de la salle de bain et de la salle à manger située en-dessous, une infiltration au niveau d'une cheminée dans la chambre arrière ainsi qu'un problème de chauffage dont une récurrence anormale des pannes.

Ces problèmes ont été immédiatement pris en charge. Une visite effectuée le 27 mai a permis de confirmer l'existence de problèmes nécessitant une totale révision de la pièce d'eau, de la plate-forme et de la cheminée d'évacuation de la chaudière.

Ces deux derniers points sont à ce stade réalisés. Les travaux étaient déjà en cours lorsque diverses associations ont pris contact avec le Fonds, lequel a fait part de réponses circonstanciées aux

In een brief van 20 mei 2009 maakt de huurder melding van een aantal kleine problemen, waaronder lichte waterschade op diverse plaatsen en herhaalde pannes van de verwarmingsinstallatie.

Die problemen zijn onmiddellijk aangepakt. Zowel de vochtproblemen als de evacuatie van de verwarmingsketel zijn volledig nagekeken. De herstellingswerken waren al van start gegaan op het moment dat verscheidene verenigingen contact opnamen met het Fonds. Het Fonds meldde dat het de brieven van het huurderssyndicaat en van het medisch centrum "Le Noyer" uitgebreid had beantwoord.

courriers reçus du Syndicat des locataires et de la maison médicale « Le Noyer » les 26 et 27 octobres derniers.

M. le président.- Monsieur le ministre, auriez-vous l'amabilité d'abréger votre réponse, s'il vous plaît ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- J'estime que cette question mérite une réponse détaillée. Une image désastreuse sur un bien géré par le Fonds du logement a été diffusée. On y voyait une famille vivre dans un bien insalubre dans des conditions inacceptables. Cette intervention me permet d'apporter une réponse au parlement, je serai donc le plus précis possible par souci d'objectivité.

Le délai de rédaction des cahiers des charges, de consultation des entreprises et d'analyse des offres de prix a été anormalement long, ce que le Fonds reconnaît. Les travaux n'ont en effet pu être commandés que le 1er octobre.

De manière plus générale, en ce qui concerne le suivi des biens loués dans le cadre de l'aide locative du Fonds, il faut relever que, depuis la fin 1997, le conseil d'administration du Fonds a pris la décision de rénover systématiquement les logements du patrimoine de l'aide locative, au fur et à mesure de leur libération. Cette réhabilitation des logements vidés au préalable porte sur des travaux plus structurels et d'assainissement en profondeur.

Dans les logements occupés, divers travaux, moins structurels, d'amélioration sont effectués là où ils sont jugés nécessaires et réalisables, tenant compte des désagréments inévitables pour les locataires, mais également en fonction du niveau de rénovation dont a déjà bénéficié une partie du patrimoine.

Actuellement, une soixantaine de logements de l'aide locative relevant de la catégorie 1 doivent encore être rénovés en profondeur.

Depuis 1998, le montant affecté aux travaux d'entretien et de rénovation de logements de l'aide locative est de l'ordre de 26 millions d'euros et ont concerné environ 380 logements, soit un montant moyen de 68.000 euros par logement.

De voorzitter.- Mijnheer de minister, gelieve uw antwoord af te ronden.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik vind dat deze vraag uitvoerig dient te worden beantwoord. Er is een verschrikkelijk beeld verspreid van een van de woningen die door het Woningfonds worden beheerd. Ik wil dat rechtzetten.*

Het Woningfonds erkent dat de opmaak van het bestek en de analyse van de prijsoffertes abnormaal lang heeft geduurd. De werken zijn pas op 1 oktober besteld. Het Woningfonds besliste eind 1997 om de woningen waarvoor het huurtegemoetkomingen verstrekt, systematisch en grondig te renoveren telkens ze vrijkomen. In bewoonde woningen worden essentiële werken van minder structurele aard uitgevoerd, rekening houdend met de ongemakken die ze meebrengen voor de bewoners en met de staat van het woningpark in het algemeen.

Momenteel moet nog een zestigtal woningen in categorie 1 van de huursubsidieregeling grondig worden vernieuwd.

Sinds 1998 werd 26 miljoen euro besteed aan het onderhoud en de renovatie van 380 woningen. Dat is gemiddeld 68.000 euro per woning.

We zullen lessen trekken uit de ervaringen die het onderhoud en de renovatie van de panden gehuurd door het Fonds hebben opgeleverd, en daarmee rekening houden in het nieuwe beheerscontract met het Fonds.

Le nouveau contrat de gestion qui sera mis en place en 2010 entre la Région et le Fonds sera l'occasion de tenir compte des leçons que l'on peut tirer en matière d'entretien et de rénovation des biens loués par le Fonds et de définir, le cas échéant, des modalités complémentaires permettant de l'améliorer.

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

M. Vincent De Wolf.- Je me suis suffisamment plaint de la langue de bois maniée par d'anciens membres du gouvernement pour me réjouir de la précision avec laquelle les réponses ont été formulées, même si cela prend du temps.

- L'incident est clos.

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Ik apprecieer het uitvoerig antwoord van de staatssecretaris.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

À MME EVELYNE HUYTEBROECK, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA POLITIQUE DE L'EAU, DE LA RÉNOVATION URBAINE, DE LA LUTTE CONTRE L'IINCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE ET DU LOGEMENT,

ET À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

TOT MEVROUW EVELYNE HUYTEBROECK, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET LEEFMILIEU, ENERGIE EN WATERBELEID, STADSVERNIEUWING, BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP EN HUISVESTING,

EN TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

concernant "l'utilisation des soldes des Fonds structurels de l'objectif 2013 au bénéfice de la rénovation du logement social".

M. le président.- La ministre Evelyne Huytebroeck répondra à l'interpellation.

La parole est à M. Hutchinson.

M. Alain Hutchinson.- Lors de la précédente législature du Parlement européen, le règlement européen fixant les modalités d'utilisation des fonds structurels a été réformé. Étant secrétaire d'État bruxellois au Logement sortant, je connaissais les difficultés que nous rencontrions dans ce secteur et les moyens financiers à mobiliser. Nous avons donc obtenu d'ouvrir les fonds structurels, en particulier le FEDER, au bénéfice du logement social, dans la perspective de l'amélioration énergétique de ces logements.

Notre enthousiasme a été tempéré par le Conseil des ministres, qui a réduit le bénéfice de cette mesure aux nouveaux États membres !

Depuis le début de l'année 2009, le même Conseil des ministres a cependant décidé d'élargir la mesure à l'ensemble des États membres. Cette mesure mettrait à notre disposition des moyens financiers importants, à un moment où nous vivons une situation de manque au niveau budgétaire. Cela vaut la peine de s'y atteler, compte tenu des nécessités en termes de rénovation du logement dans le parc immobilier social, sans parler de la production de nouveaux logements.

Dans cette perspective, j'ai vérifié ce qui se passait avec les fonds structurels. Dans l'objectif 2013, cette perspective n'étant pas ouverte au moment où les fonds ont été mis à la disposition de la Région, on ne trouve aucune initiative en matière de logement social.

Nous savons cependant qu'il existe toujours des soldes non utilisés dans le cadre des fonds structurels, et cela se vérifie pour les années antérieures. Ceux-ci varient d'un État membre à l'autre. En France, par exemple, presque 20% des fonds structurels n'ont pas été utilisés.

betreffende "het gebruik van de saldi van de structuurfondsen van de Doelstelling 2013 voor de renovatie van sociale woningen".

De voorzitter.- Minister Evelyne Huytebroeck zal de interpellatie beantwoorden.

De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Tijdens de vorige zittingsperiode werden de voorwaarden voor de benutting van de structuurfondsen aangepast. We kregen toestemming om de structuurfondsen te gebruiken om de energieprestaties van sociale woningen te verbeteren.*

De Europese Raad heeft deze maatregel echter beperkt tot de nieuwe lidstaten!

Begin 2009 heeft de Europese Raad de maatregel dan toch uitgebreid tot alle lidstaten. Zo kregen we heel wat geld ter beschikking op een moeilijk budgettair moment. Gezien de nood aan renovaties in de sociale huisvesting, moet u daar gebruik van maken.

Daarom ben ik nagegaan wat er met de structurele fondsen gebeurt. In het kader van doelstelling 2013 zijn er geen initiatieven inzake sociale huisvesting terug te vinden, omdat dit beleidsaspect niet is opgenomen in de criteria.

We weten echter dat er elk jaar ongebruikte middelen uit de structurele fondsen overblijven. Een land als Frankrijk laat bijvoorbeeld 20% van de structurele fondsen onaangeroerd. In België worden de fondsen per gewest toegekend. Het Brussels Gewest heeft 2 miljoen euro van de vorige fondsen niet aangewend. De volgende keer zal dat bedrag nog hoger liggen, onder meer doordat het openluchtzwembad er niet komt.

Controleert u de aanwending van de fondsen op regelmatige basis? Het is politiek gezien niet aangewezen om te wachten tot de fondsen aflopen om over de aanwending van de overgebleven middelen te beslissen. Zou het mogelijk zijn ze aan te wenden voor de renovatie van de Brusselse sociale woningen?

Chez nous, la répartition est opérée par Régions et ce taux est un peu moindre. Nous avions un solde de 2 millions d'euros à la fin du terme précédent et nous pouvons nous attendre à un solde plus important cette fois-ci en tenant compte de certaines situations particulières ; je citerai l'exemple de l'abandon du projet de piscine.

Procédez-vous à un suivi permanent de l'utilisation de ces fonds ? Vous êtes-vous informés de ce qui risque de se passer ? Il ne faut pas attendre la fin du terme pour prévoir ce qui sera ou non utilisé. Des questions de délais et d'opportunité, politique ou autre, entrent en jeu.

Est-il possible d'envisager que ces soldes éventuels soient affectés à cette priorité politique que constitue la rénovation du parc immobilier social bruxellois ?

Discussion

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- Je suis compétente pour l'ensemble du programme FEDER depuis le mois de juillet. Nous sommes dans le courant de la programmation 2007-2013 des fonds structurels européens et j'ai rencontré la cellule compétente la semaine dernière pour faire le point.

Nous bénéficions notamment à ce titre d'un programme opérationnel FEDER, dans le cadre duquel 37 projets ont été identifiés. Ce programme opérationnel "Objectif 2013 : investissons ensemble dans le développement urbain" définit deux priorités thématiques, à savoir soutenir la compétitivité territoriale et le renforcement de la cohésion territoriale. Ces deux priorités thématiques doivent être mises en oeuvre dans la zone d'intervention prioritaire (ZIP). Parmi les 37 projets sélectionnés, le projet de piscine en plein air a été abandonné sur décision du gouvernement.

L'état de la question des investissements en logements dans le cadre des fonds structurels a été défini dans le règlement FEDER du Parlement européen et du Conseil. On peut y lire dans son

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- Vorige week heb ik het team dat voor het EFRO-programma instaat, ontmoet om een stand van zaken op te maken.*

Het gewest heeft een operationeel EFRO-programma uitgewerkt, waarbinnen 37 projecten zijn goedgekeurd. Het gaat om "Doelstelling 2013: Samen investeren in stedelijke ontwikkeling!". Dat programma beoogt twee prioritaire doelstellingen: het territoriaal concurrentievermogen en de territoriale cohesie. Beide doelstellingen moeten worden verwezenlijkt binnen het prioritair interventiegebied (PIG). De regering besliste om één van de 37 projecten, dat van het openluchtzwembad, te schrappen.

Volgens het EFRO-reglement worden huisvestingsprojecten in landen die vóór 2004 tot de EU toetraden, niet aanvaard. De enige manier om Europese fondsen aan te wenden voor de renovatie van huisvesting, is in het kader van een verbetering van de energieprestatie.

De verbetering van de energieprestatie van gebouwen door renovatie is echter niet als

article 7 que les projets de construction de logements ne sont pas éligibles au titre des fonds structurels européens pour les pays membres de l'UE avant 2004. En matière de logement, la seule possibilité est d'affecter des fonds européens à des projets de rénovation de logements dans une optique d'amélioration de leur performance énergétique.

Néanmoins, le programme opérationnel "Objectif 2013", élaboré sous la législature précédente par le ministre-président Picqué, alors en charge des fonds structurels, n'a pas retenu cette option "rénovation énergétique de logements" dans ses priorités thématiques. Il n'est donc pas possible de faire financer ce type de projet dans le contexte réglementaire actuel.

La mise en oeuvre de ce programme FEDER fait par ailleurs l'objet d'une évaluation dans le cadre de l'élaboration (en cours) d'un rapport stratégique faisant état de l'évolution du contexte socio-économique et de la réalisation des différents projets.

Nous suivrons de près l'évolution de ce rapport pour examiner dans quelle mesure, pour les prochains appels, nous pourrons nous tourner vers le logement à la lumière de cette question de la performance énergétique.

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

M. Alain Hutchinson.- Au moment où le programme 2007-2013 a été élaboré, la possibilité n'existait pas. Ce n'est plus le cas depuis le début de cette année, puisque le champ a été élargi par le Conseil à l'ensemble des États membres. Si solde il y a, il pourrait être recyclé avant 2013, comme l'encourage la Commission, en tenant compte de la pression qui pèse sur nos épaules étant donné le mauvais état de notre parc immobilier.

Nous devons répondre aux exigences du Code du logement, au même titre que tous les logements mis en location à Bruxelles. Cela serait une opportunité d'augmenter la prise en charge de cette politique dans la perspective de l'amélioration énergétique des logements. Mais, à cet égard, c'est de la rénovation complète du logement dont on parle.

prioritaire doelstelling opgenomen in het operationeel programma "Doelstelling 2013", zoals dat werd uitgewerkt door de vorige regering. Binnen de huidige reglementaire context is een aanwending van de Europese fondsen voor renovatie dus niet mogelijk.

Er komt een evaluatie van het EFRO-programma in het kader van een strategisch verslag dat de evolutie van de sociaal-economische context en de realisatie van de verschillende projecten zal nagaan. In het licht van dat strategisch rapport zullen we onderzoeken in hoeverre de renovatie van gebouwen ter verbetering van hun energieprestatie in toekomstige programma's kan worden opgenomen.

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Bij de opmaak van het programma 2007-2013 bestond de mogelijkheid niet, maar daar is sinds begin dit jaar verandering in gekomen. De Raad heeft immers beslist het toepassingsveld te verruimen naar alle lidstaten. De Commissie moedigt de lidstaten aan om een eventueel overschot van de toegekende middelen nog vóór 2013 op te gebruiken.*

Zoals alle andere huurwoningen zijn ook de sociale woningen onderworpen aan de Huisvestingscode. Door het overschot aan te wenden voor renovatie, zou men de naleving van de Huisvestingscode kunnen verbeteren. Maar in dat geval gaat het om volledige renovatie.

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- J'attends le rapport pour voir s'il y a des soldes à recycler. Le cas échéant, nous les recyclerons au mieux et - pourquoi pas - dans le logement.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "l'Observatoire régional de l'habitat et les observatoires communaux".

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Toute action politique, pour avoir une chance d'atteindre ses objectifs, se doit avant toute chose d'être précédée de l'examen minutieux des données factuelles du contexte sur lequel elle entend agir.

Or, en matière de logement, les acteurs publics se trouvent confrontés à un réel déficit d'informations et de statistiques concernant la réalité de terrain, de sorte qu'il n'est pas toujours aisé de parvenir à faire coïncider la visée politique et l'efficacité.

Afin de combler, au moins partiellement, cette lacune, des outils ont été mis en place par le Code du logement, notamment l'Observatoire régional de l'habitat, dont le fonctionnement et les missions sont fixées par l''article 120 du Code. Parmi celles-ci, figure celle de réaliser des études relatives à l'habitat. Dans ce cadre, un Observatoire des loyers a vu le jour et a mené, en 2004, 2005, 2006 et 2008 une analyse fouillée relative au parc locatif privé.

Par ailleurs, des observatoires communaux ont été crées à Molenbeek, Uccle, Anderlecht et

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- Ik wacht het strategisch verslag af. Als we over een overschot beschikken, zullen we dat zo goed mogelijk besteden.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "het gewestelijk Observatorium van de huisvesting en de gemeentelijke observatoria".

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Om in de politiek doelmatig te werk te gaan, moet je eerst de feiten diepgaand onderzoeken.*

Wat de huisvesting betreft, beschikken de beleidsmakers echter over te weinig informatie over de werkelijke toestand, wat het beleid er niet efficiënter op maakt.

Daarom legt artikel 120 van de Huisvestingscode de werking en de opdrachten vast van het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting. Dit moet studies uitvoeren over de huisvesting. In dit kader werd een Observatorium van de Huurprijzen opgericht, dat in 2004, 2005, 2006 en 2008 een gedetailleerde analyse maakte van de privéhuurmarkt.

Molenbeek, Ukkel, Anderlecht en Brussel richtten gemeentelijke observatoria op, met diverse doeleinden. Zij volgen onder meer de huur- en verkoopsprijzen, inventariseren leegstaande woningen, beheren de problemen van bewoners met hun woning, zoeken woningen die in

Bruxelles-Ville. Leurs objectifs étaient différents d'une commune à l'autre. Il s'agissait notamment du suivi des prix de vente et de location, de l'inventaire des logements vides, de la gestion des problèmes de logement rencontrés par les habitants, de la prospection des logements pouvant être pris en gestion publique, de la lutte contre les marchands de sommeil, de l'établissement d'une grille indicative des loyers.

J'aurais voulu savoir si l'Observatoire des loyers sera maintenu et, dans l'affirmative, s'il aura uniquement pour objet de réactualiser les données des études antérieures ou s'il aura également un rôle à jouer en ce qui concerne la détermination des loyers de référence en matière d'encadrement des loyers ?

Avez-vous déjà défini certains sujets à propos desquels vous souhaiteriez voir réaliser une étude par l'Observatoire régional de l'habitat ? Estimez-vous l'expérience des observatoires communaux concluante ? Vous paraît-il opportun de l'élargir à d'autres communes ?

Si oui, j'aimerais que vous me précisiez si des objectifs particuliers leur seront assignés à priori ou s'il appartient aux communes de proposer elles-mêmes les tâches qu'elles entendent voir menées par leur observatoire ? Certaines communes ont-elles déjà marqué un intérêt ?

De plus, j'aurais voulu connaître les éléments qui ont été dégagés par ces observatoires et qui, selon vous, sont suffisamment pertinents pour pouvoir servir de fondements à une action régionale. Que retenez-vous plus particulièrement de la mission assignée à l'Observatoire de Bruxelles-Ville, concernant l'établissement d'une grille indicative des loyers ?

Enfin, ma dernière question porte sur l'enregistrement des baux. S'il est vrai que la maîtrise de l'enregistrement ne vous appartient pas et relève du pouvoir fédéral, il n'en demeure pas moins vrai que les données récoltées par l'administration de l'enregistrement constituent une mine d'informations intéressant au premier chef les Régions, compétentes en matière de logement. Dès lors, avez-vous des accords avec le fédéral ou les institutions qui gèrent ces informations afin de bénéficier d'un accès le plus large possible à ces

aanmerking komen voor openbaar beheer, bestrijden huisjesmelkers of stellen een overzicht op van referentiehuurprijzen.

Blijft het Observatorium van de Huurprijzen bestaan? Zal het alleen de bestaande gegevens actualiseren of zal het ook een rol spelen bij het bepalen van de referentiehuurprijzen?

Welke studies zult u van het Observatorium voor de Huisvesting vragen? Bieden de gemeentelijke observatoria een meerwaarde? Moeten de andere gemeenten dit voorbeeld volgen?

Zult u de gemeentelijke observatoria bepaalde taken opleggen of moeten de gemeenten die zelf bepalen? Hebben er al gemeenten belangstelling getoond?

Welke elementen die deze observatoria hebben opgemerkt, kunnen als basis dienen voor een gewestelijk initiatief? Wat onthoudt u uit de opdracht die werd toegewezen aan het Observatorium van de Stad Brussel om een rooster met criteria voor de huurprijzen te bepalen?

Mijn laatste vraag heeft betrekking op de registratie van de huurcontracten. Ook al is die registratie een federale bevoegdheid, toch zijn de gegevens van het Bestuur der Registratie een belangrijke bron van informatie voor de gewesten op het vlak van de huisvesting. Bestaan er akkoorden met de federale overheid of met de instellingen die deze informatie beheren om toegang te krijgen tot deze gegevens?

données ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- En réponse à l'interpellation de l'honorable membre de notre assemblée, je peux communiquer à celui-ci les éléments suivants.

Il entre effectivement dans mes intentions de poursuivre les travaux de l'Observatoire de l'habitat sur le marché locatif. Les moyens budgétaires réservés à cet effet sont prévus dans le budget initial des dépenses pour 2010. Dans la foulée des travaux 2004-2005-2006 et 2008 sur le marché locatif bruxellois, un travail d'élaboration des loyers de référence sur l'ensemble de la Région sera commencé prochainement par l'Observatoire régional et en lien avec les travaux préparatifs à la régionalisation du bail à loyer.

Cette démarche est prévue dans la déclaration de politique générale de la majorité actuelle et une enquête sur le marché bruxellois aura lieu en 2010, afin de renforcer la démarche. J'ai l'intention d'étendre ce travail au marché acquisitif bruxellois.

Il entre de ce fait dans mes intentions de prolonger un premier travail effectué par l'Observatoire régional de l'habitat en la matière en 2005 et 2006. Il s'agit de doter la Région d'une base de données complète sur les évolutions du marché acquisitif par communes depuis 1989 et de compléter celle-ci année par année, pour ensuite la diffuser.

Ce travail se fera en collaboration avec le SPF Economie, qui publie désormais semestriellement, et dans le prolongement de l'ex-INS, des données générales à ce sujet. Il est, je pense, d'un intérêt réel de construire une vision régionale et publique de ce marché, alors que l'information le concernant est essentiellement diffusée et interprétée par le secteur privé.

Par ailleurs, il est vraisemblable que différentes études complémentaires portant sur l'évaluation de certains aspects de la politique régionale soient menés dans le cadre de l'Observatoire régional de

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De werkzaamheden van het Observatiecentrum voor de Huisvesting worden voortgezet. De middelen daarvoor werden vastgelegd in de initiële uitgavenbegroting voor 2010. Het Observatiecentrum start weldra met de bepaling van de referentiehuurprijzen voor het hele gewest. Deze opdracht sluit aan bij de voorbereidingen tot regionalisering van het huurcontract.*

In 2010 komt er bovendien een onderzoek naar de Brusselse huurmark, dat uitgebreid wordt naar de Brusselse koopwoningen.

Daarnaast bouwen we voort op een initiatief uit 2005-2006 om een volledige gegevensbank op te stellen van de evolutie van de gemeentelijke koopwoningen sinds 1989.

Dat moet gebeuren in samenwerking met de FOD Economie die hierover reeds algemene gegevens per semester publiceert. Het gewest en de overheid hebben nood aan een algemene visie op deze markt waarover weinig gebundelde informatie beschikbaar is.

Het Observatiecentrum voor de Huisvesting zal een vergelijkende studie uitvoeren naar de kosten van de verschillende gewestelijke instrumenten, teneinde een balans van hun werkzaamheden op te stellen in de vorige regeerperiode. Tegen het einde van dit jaar zal de gewestelijke administratie hierover een verslag opstellen.

Na een periode van experimenten is het tijd om de werkzaamheden op een essentieel thema te concentreren, zoals het woningaanbod, de leegstand in de gemeenten, of de leegstand boven de winkelruimtes. Daartoe moeten initiatieven met de gemeenten worden uitgewerkt.

De stad Brussel heeft haar werk rond referentiehuurprijzen niet bekendgemaakt. Het

l'habitat. J'ai déjà évoqué l'intérêt d'une étude comparative sur les coûts des différents dispositifs régionaux, pour autant que l'ensemble des paramètres soit bien pris en compte.

S'agissant des travaux des observatoires communaux, je suis d'avis qu'il convient de faire le bilan des initiatives ayant été menées dans ce cadre durant la législature précédente. J'ai l'intention de demander un rapport à l'administration régionale à ce sujet en fin d'année.

Après une période d'expérimentation, il serait bon de centrer les travaux sur l'un ou l'autre thème essentiel, permettant par exemple aux pouvoirs publics d'agir sur l'offre de logement, comme la connaissance de l'état d'inoccupation des logements situés dans les communes, ou encore le répertoire des logements vides situés au-dessus des commerces. Il serait légitime que ces développements futurs impliquent les différentes communes intéressées et qu'une coordination de la démarche soit mise en place au niveau régional.

Les démarches de Bruxelles-Ville en matière de loyers de référence n'ont donné lieu à aucune publicité. Il est, dès lors, un peu malaisé de les apprécier. Aujourd'hui, c'est à l'échelon de la Région que ce travail doit être mené.

Il est évident que, dans le cadre de la démarche régionale de construire des loyers de référence, des contacts devraient avoir lieu.

Enfin, dans le cadre des travaux initiés à ce jour en matière de régionalisation du bail à loyer et d'encadrement des loyers du marché privé, des contacts ont été pris avec le gouvernement fédéral afin de pouvoir utiliser les données capitalisées à partir de l'enregistrement des baux dans les réflexions régionales. Ces démarches sont en cours.

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Si je comprends bien, vous ne disposez pas encore de données au niveau des expériences pilotes menées dans les municipalités et ne pouvez pas encore en tirer de conclusions ?

gewest zal uiteraard met Brussel hierover contact opnemen.

Met de federale overheid hebben we contact opgenomen over de regionalisering van de huurcontracten en de omkadering van de privéhuurprijzen. Zij heeft immers de huurcontracten geregistreerd en die informatie kunnen wij goed gebruiken.

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- U hebt dus nog geen gegevens over de gemeentelijke proefprojecten?*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je ferai en sorte qu'elles vous soient transmises ultérieurement.

- L'incident est clos.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik zal u die later bezorgen.*

- Het incident is gesloten.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME BIANCA DEBAETS

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "l'instauration de l'assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires".

QUESTION ORALE JOINTE DE M. FOUAD AHIDAR,

concernant "l'instauration d'une assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires".

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Ces dernières années, la Région de Bruxelles a fait de nombreux efforts pour rendre l'acquisition de son habitat possible, notamment en diminuant les droits d'enregistrement et de succession et en prenant des mesures de soutien sur le marché locatif.*

L'assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires va dans le même sens. Elle permet de lever des freins psychologiques à l'achat, en

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de invoering van de verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars".

TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR,

betreffende "de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars".

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de voorbije jaren heel wat inspanningen geleverd om het mogelijk te maken een eigen woning te verwerven. Zo werden in 2003 de registratie- en successierechten verlaagd en ook op de huurmarkt werden steunmaatregelen uitgewerkt. In januari 2009 volgde een nieuwe stap met de invoering van de verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars.

couvrant le risque de problèmes inattendus comme la maladie ou le chômage auprès de personnes disposant de revenus moyens ou peu élevés, à condition qu'il s'agisse d'un premier et unique logement.

Bien que l'ordonnance ait été approuvée le 16 janvier 2009 par le parlement et publiée le 6 février 2009 dans le Moniteur, il n'y a toujours pas d'arrêtés d'exécution.

Avez-vous l'intention d'exécuter cette ordonnance ? Pourquoi l'élaboration des arrêtés d'exécution a-t-elle pris du retard ? Qu'est-ce qui pourrait encore la retarder ?

Avez-vous inscrit des crédits dans le budget régional pour pouvoir dispenser cette assurance aux personnes qui satisfont aux conditions d'accession ? Ces crédits seront-ils suffisants pour exécuter cette ordonnance ? Dans le cas contraire, comment résoudrez-vous ce problème ?

M. le président.- La parole est à M. Ahidar pour sa question orale jointe.

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).- A la fin de la législature précédente, le parlement a souscrit à la proposition du sp.a d'instaurer une assurance habitat garanti.*

Ce système, qui existe depuis longtemps en Flandre et en Wallonie, devrait permettre aux Bruxellois touchés par la maladie ou un licenciement de continuer à rembourser leur emprunt.

Cette ordonnance devrait entrer rapidement en vigueur, a fortiori dans cette période économiquement difficile où un nombre croissant de personnes risquent de perdre leur emploi.

Deze verzekering wil in de eerste plaats psychologische barrières wegwerken bij personen of gezinnen die een woning willen aankopen of verbouwen. Veel kandidaat-kopers vrezen hun hypotheeklening niet te kunnen betalen. Wat staat hen bijvoorbeeld te wachten bij onverwachte problemen, zoals ziekte of werkloosheid? De verzekering gewaarborgd wonen wil deze risico's dekken voor mensen met een klein of middelgroot inkomen, op voorwaarde dat het de aankoop van een eerste en enige woning betreft.

Hoewel de ordonnantie op 16 januari 2009 in het parlement werd goedgekeurd en op 6 februari 2009 in het Belgisch Staatsblad verscheen, heeft de regering nog geen verdere stappen gezet om ze in de praktijk te brengen. Ruim tien maanden later zijn er nog geen uitvoeringsbesluiten.

Bent u van plan om deze ordonnantie uit te voeren? Waarom heeft de concrete uitwerking van de uitvoeringsbesluiten vertraging opgelopen? Welke mogelijke struikelblokken kunnen nog voor bijkomende vertraging zorgen?

Hebt u kredieten in de gewestbegroting ingeschreven om deze verzekering te verstrekken aan personen die aan de toetredingsvoorwaarden voldoen? Zullen deze kredieten voldoende zijn om de ordonnantie uit te voeren? Als dat niet het geval is, hoe zult u dit probleem dan oplossen?

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord voor zijn toegevoegde mondelinge vraag.

De heer Fouad Ahidar.- Zonder dat we iets hebben afgesproken, heeft mijn mondelinge vraag bijna dezelfde inhoud als die van mevrouw Debaets.

Op het einde van de vorige legislatuur stemde het parlement in met een verzekering voor gewaarborgd wonen. Het was een initiatief van de sp.a dat werd gesteund door de meerderheid en een aantal oppositieleden.

Die verzekering moet ervoor zorgen dat Brusselaars die ontslagen worden of ziek worden, toch nog in staat zijn om hun lening af te betalen. Mevrouw Debaets heeft het al uitgebreid toegelicht. In Vlaanderen en Wallonië bestaat het

Dans quel délai comptez-vous appliquer l'ordonnance concernant l'instauration d'une assurance habitat garanti ? Dans quelles conditions celle-ci sera-t-elle appliquée ? A quels types de revenus ce système s'appliquera-t-il ? Qui s'occupera concrètement de l'assurance ? Avez-vous budgétisé les moyens nécessaires pour l'exécution de l'ordonnance ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Cette mesure a fait l'objet d'une ordonnance datée du 22 janvier 2009. Lors des débats parlementaires, ma prédécesseure Françoise Dupuis avait reconnu l'importance de l'intervention publique pour garantir le revenu des gens, mais estimait que la Région n'avait pas les moyens de cette politique. J'en suis pour le moment arrivé à la même conclusion.*

J'ai été amené en début de législature à procéder à des arbitrages budgétaires difficiles. J'ai prioritairement décidé d'affecter les moyens négociés au maintien des politiques en cours, quitte à réaménager certaines d'entre elles après évaluation.

De surcroît, aucune mention explicite de l'ordonnance "assurance habitat garanti" ne figure dans la déclaration gouvernementale. Le gouvernement n'a donc pas prévu de budget spécifique en 2010 pour l'entrée en vigueur d'un arrêté d'exécution.

Cependant, des premiers contacts vont être pris avec le Fonds du logement pour qu'il se saisisse du dossier. Ces contacts viseront à faire une évaluation des deux dispositifs équivalents développés dans les Régions flamande et

systeem al lang. De toegankelijkheid en de voorwaarden verschillen, maar in beide gewesten is de verzekering vrij succesvol.

Op de uitvoering van deze ordonnantie is het echter nog wachten. Ik dring dan ook aan op een spoedige uitvoering van de reeds aangenomen ordonnantie. De Brusselaars hebben er recht op, zeker nu in deze moeilijke economische tijden steeds meer mensen hun werk dreigen te verliezen.

Binnen welke termijn wilt u de aangenomen ordonnantie over de verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars in de praktijk brengen? Kunt u meer informatie geven over de randvoorwaarden? Voor welke inkomens zal het systeem gelden? Wie zal zich concreet bezighouden met de verzekering? Hebt u de nodige middelen begroot voor de uitvoering?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Ik zal de mondelinge vragen van mevrouw Debaets en de heer Ahidar tegelijk beantwoorden, aangezien ze allebei handelen over de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars.

Ik moet mijn antwoord met de nodige voorzichtigheid formuleren.

De voornoemde maatregel, ingediend door de sp.a en medeondertekend door zes parlementsleden van verschillende partijen, waaronder de CD&V, werd opgenomen in een ordonnantie van 22 januari 2009.

Tijdens de parlementaire besprekingen over de invoering van deze ordonnantie had mijn voorgangster, mevrouw Dupuis, het belang van het overheidsoptreden voor het waarborgen van het inkomen reeds erkend. Ze was echter ook van oordeel dat het gewest niet over de nodige middelen beschikte om dit beleid mogelijk te maken. Mijn conclusie is momenteel dezelfde.

In het begin van deze regeerperiode diende ik door de financiële crisis moeilijke begrotingskeuzes te maken. Ik heb allereerst beslist de middelen toe te wijzen om het huidige beleid voort te zetten.

wallonne.

Il convient de faire preuve de prudence quant au choix des différentes dispositions d'exécution. Il y a lieu de bien réfléchir au cadre budgétaire, étant donné qu'il s'agit d'un système d'assurance et non de primes ou de subsides dont le financement s'arrête quand les crédits sont épuisés. Dans la conjoncture actuelle, évitons de mettre en place un système non maîtrisable du point de vue budgétaire.

Daarnaast heb ik geprobeerd om na een grondige evaluatie, de toewijzing van een aantal van deze middelen te herzien.

Er wordt in de regeringsverklaring nergens expliciet verwezen naar de ordonnantie "verzekering gewaarborgd wonen". De oprichting van een "huurwaarborgfonds" of de invoering van een "verzekering bij werkverlies voor huurders", werden wel in de regeringsverklaring opgenomen.

De regering heeft dus voor 2010 geen specifiek budget vastgelegd voor de inwerkingtreding van een uitvoeringsbesluit voor voormelde ordonnantie.

Ik deel u ook mee dat de regering binnen afzienbare tijd voor de eerste maal contact zal opnemen met het Huisvestingsfonds. Deze instelling zal zich voortaan ontfermen over dit dossier. Tijdens de eerste contacten zal een evaluatie worden gemaakt van twee gelijkaardige initiatieven, die in het Vlaams en het Waals Gewest werden ontwikkeld.

Het Vlaamse initiatief leert ons dat we de nodige voorzichtigheid aan de dag moeten leggen bij de keuze van de verschillende uitvoeringsbepalingen, met name op het vlak van de begrotingsraming. Over die raming moet goed worden nagedacht, aangezien het een verzekeringssyteem betreft en geen systeem van premies of subsidies waarbij de financiering stopt als de jaarlijkse kredieten uit de gewestbegroting opgebruikt zijn. Gezien de huidige conjunctuur moet de invoering van een systeem dat op budgettair vlak onbeheersbaar is, worden vermeden.

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

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- S'il est logique de faire des choix sur le plan budgétaire, il convient de ne pas oublier que les problèmes budgétaires sont dus à la baisse des recettes, et notamment des droits d'enregistrement. Pour rompre ce cercle vicieux, la Région doit veiller à compter suffisamment de ménages à revenus moyens, dont la présence génère des recettes.*

La présence de ménages à revenus plus élevés est importante d'un point de vue fiscal, mais

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik ken de begrotingsproblemen en begrijp dat er keuzes moeten worden gemaakt. Men mag echter niet vergeten dat de begrotingsproblemen te wijten zijn aan dalende inkomsten, onder meer uit registratierechten. Om die vicieuze cirkel te doorbreken, moet het gewest ervoor zorgen dat er voldoende mensen met een gemiddeld inkomen in Brussel wonen, aangezien hun aanwezigheid inkomsten genereert.

également social. La dualisation de la société bruxelloise s'accroît. Le sud et le nord de Bruxelles se distinguent fortement sur le plan de la composition sociale, ce qui provoque des frictions et parfois des troubles. Je plaide pour des mesures favorables également aux revenus moyens.

Niet alleen uit fiscaal oogpunt is de aanwezigheid van mensen met een hogere financiële draagkracht belangrijk, maar ook uit sociaal oogpunt. De dualisering van de Brusselse maatschappij wordt immers steeds sterker. Het zuiden en het noorden van Brussel kennen een erg verschillende bevolkingssamenstelling, met sociale wrijvingen en zelfs onlusten tot gevolg. Ik wil er dan ook voor pleiten dat de gewestelijke overheid maatregelen uitwerkt die ook de middeninkomens voldoende steunen.

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

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).- Vous dites que la Région ne dispose pas de moyens suffisants pour cette mesure, mais nous ignorons combien celle-ci coûtera. Combien de personnes sont-elles concernées ? Quel montant la Région pourra-t-elle récupérer ultérieurement ? L'an dernier, la Région a injecté plus de 100 millions au secteur bancaire.*

C'était peut-être nécessaire, mais le gouvernement doit veiller aux intérêts des Bruxellois et combattre l'exode urbain.

De heer Fouad Ahidar.- U zegt dat er onvoldoende middelen zijn om deze maatregel uit te werken, maar eigenlijk weten we nog niet hoeveel de invoering van deze maatregel precies zal kosten. Hoeveel mensen zullen er in aanmerking komen? Welk bedrag zal het gewest later kunnen terugvorderen als het vandaag kredieten toekent? Alles wat geld in het laatje brengt, is welkom. Vorig jaar heeft het gewest meer dan 100 miljoen euro in de banksector gepompt.

Dat was misschien wel noodzakelijk, maar de gewestregering mag de belangen van de gewone Brusselaar niet uit het oog verliezen. De overheid moet de stadsvlucht tegengaan.

- Les incidents sont clos.

- De incidenten zijn gesloten.

QUESTION ORALE DE MME MICHÈLE CARTHÉ

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "les difficultés rencontrées par les locataires pour constituer la garantie locative".

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de problemen van de huurders om de huurwaarborg samen te stellen".

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

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mme Michèle Carthé.- L'accès à un logement décent est garanti par la Constitution. Cette affirmation a été maintes fois rappelée dans l'enceinte de ce parlement, ainsi qu'en commission du Logement ce matin encore.

Le premier obstacle pour accéder à un logement - et ils sont nombreux - est certainement la constitution de la garantie locative. Celle-ci, depuis la nouvelle loi de 2007, peut être soit versée sur un compte bancaire bloqué - deux mois de loyer maximum -, soit être empruntée, sans intérêts, auprès des banques ou via le CPAS. Les associations de lutte contre la pauvreté ont manifesté récemment pour mettre en évidence les difficultés de fonctionnement de cette loi, dues essentiellement au fait que plusieurs banques et certains propriétaires la contourneraient.

Si la révision de la loi prévue dans le plan fédéral de lutte contre la pauvreté devait être entérinée, les effets ne s'en ressentiraient pas immédiatement, d'autant plus que la régionalisation de la loi sur les baux fait partie du paquet de compétences à régionaliser. Or, il y a urgence ! De nombreux candidats locataires, dans le privé et dans le public, sont dans l'impossibilité d'avancer cette garantie locative.

La déclaration du gouvernement bruxellois stipule cependant clairement qu'"un fonds régional et mutuelliste des garanties locatives géré par les pouvoirs publics permettra, d'une part, aux locataires de bénéficier d'intérêts fixes et, d'autre part, de dégager une plus-value financière en faveur de la garantie locative pour les plus démunis."

Étant donné l'urgence de la situation et la difficulté éprouvée par les candidats locataires pour trouver un logement, M. le secrétaire d'État pourrait-il nous préciser les modalités de mise en oeuvre de ce fonds régional de garantie locative, le planning des contacts qu'il a entrepris ou entreprendra au plus tôt afin de réunir les informations et les intervenants pour constituer ce fonds ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vous rejoins entièrement sur l'importance cruciale

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- De Grondwet garandeert het recht op een schappelijke woning. Een eerste obstakel daarvoor is de huurwaarborg. Sinds de nieuwe wet van 2007 bedraagt die maximum twee maanden huur en kun je die storten op een geblokkeerde rekening of zonder interest lenen bij de bank of via het OCMW. De verenigingen voor armoedebestrijding wijzen er echter op dat veel banken en eigenaars deze wetgeving omzeilen.*

Het federale plan voor armoedebestrijding omvat een hervorming van deze wet, maar de gevolgen daarvan zullen pas traag voelbaar worden, zeker wanneer de wet op de huurcontracten geregionaliseerd wordt. De situatie is echter dringend! Vele kandidaat-huurders kunnen de huurwaarborg niet betalen.

De regeringsverklaring spiegelt een gewestelijk fonds voor voor huurwaarborgen, waardoor de huurders van vaste interestvoeten kunnen genieten en waardoor ook de huurwaarborgen van de allerarmsten gefinancierd kunnen worden.

Zal de staatssecretaris dit gewestelijk fonds oprichten? Welke contacten heeft hij al gehad hierover?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben het met u eens over het*

que revêt la question de la garantie locative, tant celle-ci conditionne directement l'accès à un logement abordable financièrement. Si l'on ne commence pas, en premier lieu, par régler cette question prioritaire du "seuil" (pécuniaire), les efforts menés dans le cadre de la régionalisation du bail en vue d'améliorer le régime locatif risquent de rester vains pour les personnes en difficulté sociale, mais aussi pour les personnes à revenus modestes.

À cet égard, je me dois de regretter que l'évaluation du nouveau système de garantie locative instauré par la loi du 25 avril 2007 n'ait pas encore été menée au niveau fédéral. Pour rappel, celle-ci aurait dû être réalisée un an après l'entrée en vigueur du nouveau régime, soit le 18 juin 2008.

Les résultats de cette évaluation me seraient d'un grand appui pour la détermination d'un régime proprement bruxellois. Toutefois, le ministre fédéral de la Justice a récemment signifié son intention de mettre sur pied un groupe de travail afin de réfléchir à cette thématique. J'ignore si la Région bruxelloise - qui n'est pas pour le moment compétente en matière de bail - y sera conviée mais, en tout état de cause, j'entends bien y participer.

Je n'ai cependant pas attendu d'éventuelles avancées du pouvoir fédéral pour instruire cette problématique au sein même de la Région bruxelloise. À la date du 12 novembre 2009, mes collaborateurs ont déjà rencontré l'ensemble des acteurs concernés par cette question, à savoir le secteur bancaire (Febelfin), les CPAS (section CPAS de l'Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale), les propriétaires (Syndicat national des propriétaires), les locataires (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, Syndicat des locataires), etc. La discussion a porté aussi bien sur l'efficacité des différents types de garantie existants que sur la mise sur pied d'un fonds de garantie.

Des décisions de principe de grand enjeu doivent être prises concernant cet instrument inédit que serait ce fonds, sur les aspects de l'éligibilité, du remboursement, de la couverture des risques, des modalités de financement, etc., décisions qui ne sauraient être adoptées sans une étude approfondie

belang van de nieuwe regeling inzake de huurwaarborg. Als er niet eerst een oplossing wordt gevonden voor de huurwaarborg, zal de regionalisering van de huurwetgeving ook niet veel zoden aan de dijk brengen.

Ik vind het jammer dat de evaluatie van de nieuwe regeling over de huurwaarborg, die werd ingevoerd met de wet van 25 april 2007, nog niet heeft plaatsgevonden. Dat had normaal voor 18 juni 2008 moeten gebeuren.

De resultaten van de evaluatie zijn van groot belang voor de invoering van een Brusselse huurwetgeving. De federale minister van Justitie heeft aangekondigd dat er een werkgroep wordt opgericht die zich over de kwestie zal buigen. Ik ben van plan om daaraan deel te nemen.

Op 12 november 2009 ontmoetten mijn medewerkers al een aantal betrokken instanties, waaronder vertegenwoordigers van de banken, de OCMW's, de eigenaars, de huurders enzovoort. De bespreking ging over de efficiëntie van verschillende soorten waarborgen en over de oprichting van een waarborgfonds.

Er moeten belangrijke beslissingen worden genomen over dat waarborgfonds die pas mogelijk zijn na een diepgaande studie.

Zodra we alle nodige informatie hebben, maak ik werk van de oprichting van het fonds.

In afwachting van de regionalisering van de huurwetgeving moeten we de federale huurwetgeving blijven naleven.

Tot slot herinner ik eraan dat het Brussels Gewest door de invoering van de ordonnantie van 16 juli 1998 het Woningfonds de mogelijkheid heeft verleend om leningen te verstrekken voor de huurwaarborg die binnen 18 maanden moeten worden terugbetaald.

de la situation, notamment sur le plan budgétaire.

Je m'engage à mettre en place ce fonds dans les meilleurs délais, une fois que toutes ces études et questions auront été approfondies.

En toute hypothèse, et dans l'attente d'une régionalisation du bail - avec toutes les hypothèques concernant sa régionalisation et le moment où elle aurait éventuellement lieu -, il n'y a pas d'autre choix que de demeurer dans le cadre normatif imposé par l'article 10 de la loi sur les baux de résidence principale, ce qui est susceptible de constituer une difficulté supplémentaire.

Je terminerai en rappelant que la Région bruxelloise a, par l'ordonnance du 16 juillet 1998, confié au Fonds du logement la possibilité d'obtenir une avance financière pour la garantie locative, sous la forme d'un prêt remboursable en dix-huit mois.

Bien que je ne puisse vous apporter tous les apaisements que vous pourriez légitimement souhaiter, je vous indique que nous sommes pleinement occupés à y travailler. Nous aurons certainement l'occasion d'y revenir prochainement.

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

Mme Michèle Carthé.- Effectivement, je n'ai pas reçu tous les apaisements attendus. Par contre, que vous n'attendiez pas le fédéral constitue déjà une première étape. Je pense que vous êtes conscient de l'urgence. Comme vous l'avez dit dans votre réponse, si le locataire ne peut pas payer sa garantie locative, il ne pourra pas entrer dans son logement.

Vous avez rencontré les CPAS, le RBDH, les associations, les représentants des propriétaires et locataires, et aussi les banques. Il y a une masse d'argent qui circule pour ces garanties locatives. Autant la capter via un fonds géré publiquement. Mais les banques ne vont certainement vous y encourager.

J'entends bien que vous ne comptez pas attendre des avancées venant d'ailleurs et cela me rassure, d'autant plus que le fonds de garantie actuel est en fait un système de prêt que les locataires doivent rembourser. Cela pose problème, car ils sont

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Het is goed dat u niet wacht op de federale overheid om dit dringende probleem aan te pakken. Wie zijn huurwaarborg niet kan betalen, kan immers geen woning huren.*

U hebt gesproken met de OCMW's, de BBRoW, de verenigingen, de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders en de banken. De huurwaarborgen vertegenwoordigen een massa geld, dat eventueel door de overheid kan worden beheerd. De banken zullen dat natuurlijk niet in dank afnemen.

Het huidige garantiefonds geeft eigenlijk leningen die de huurders moeten terugbetalen. Ze hebben vaak al schulden, dus zelfs zonder interesten is dit moeilijk.

souvent surendettés. Même s'il n'y a pas d'intérêts, cela constitue une difficulté pour eux.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je comprends que vous soyez inquiète de la lenteur du processus. Mais ne pensez pas que je n'avance pas dans la direction que vous souhaitez !

- L'incident est clos.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik begrijp dat u het proces traag vindt, maar het beweegt in de richting die u wenst.*

- Het incident is gesloten.