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 23 MARS 2010

VERGADERING VAN

DINSDAG 23 MAART 2010

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

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

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 5

- de M. Vincent De Wolf 5

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'incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

concernant "la mise en location, par des 'acquéreurs investisseurs', de logements de la SDRB".

Discussion – Orateurs : **Mme Elke Van den Brandt, Mme Marie Nagy, M. Alain Hutchinson, M. Alain Maron, Mme Evelyne Huytebroeck,** ministre, **M. Vincent De Wolf.** 8

- de M. Mohamed Ouriaghli 18

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 "le retard dans le versement des subventions aux agences immobilières sociales".

Discussion – Orateurs : **M. Michel Colson, Mme Elke Van den Brandt, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Mohamed Ouriaghli.** 19

INHOUD

INTERPELLATIES 5

- van de heer Vincent De Wolf 5

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

betreffende "de verhuring van GOMB-woningen door kopers-investeerders".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Elke Van den Brandt, mevrouw Marie Nagy, de heer Alain Hutchinson, de heer Alain Maron, mevrouw Evelyne Huytebroeck,** minister, **de heer Vincent De Wolf.** 8

- van de heer Mohamed Ouriaghli 18

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

betreffende "de vertraging bij de storting van de subsidies aan de sociale woningbureaus".

Bespreking – Sprekers: **de heer Michel Colson, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Mohamed Ouriaghli.** 19

- de M. Hervé Doyen 26

à M. Emir Kir, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Urbanisme et de la Propreté publique,

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 "la rénovation d'habitations au sein de la Cité du Bon Air".

QUESTIONS ORALES 27

- de M. Vincent Lurquin 27

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 "le droit à l'habitat des gens du voyage".

- de Mme Bianca Debaets 34

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 "la rénovation des logements sociaux situés square des Archiducs à Watermael-Boitsfort".

- van de heer Hervé Doyen 26

tot de heer Emir Kir, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Stedenbouw en Openbare Netheid,

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

betreffende "de renovatie van woningen in de wijk 'Goede Lucht'".

MONDELINGE VRAGEN 27

- van de heer Vincent Lurquin 27

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

betreffende "het recht op huisvesting van de woonwagenbewoners".

- van mevrouw Bianca Debaets 34

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

betreffende "de renovatie van de sociale woningblok op de Aartshertogensquare te Watermaal-Bosvoorde".

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 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'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE ET DU LOGEMENT,

concernant "la mise en location, par des 'acquéreurs investisseurs', de logements de la SDRB".

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

M. Vincent De Wolf.- Mon interpellation est relative à l'optique du Plan logement, conçu il y a très longtemps, qui prévoyait de soutenir l'acquisition de logements par les personnes disposant de revenus moyens. La crise du logement ne cessant de progresser, cette préoccupation peut sembler moins urgente aux yeux de certains, mais il est pourtant extrêmement grave de constater qu'un nombre considérable de jeunes couples quittent la Région parce qu'ils n'ont pas les moyens d'acquérir un bien dans notre Région.

La Région bruxelloise connaît une situation spécifique en la matière, puisqu'elle compte près de 60% de locataires, contre 35% en Wallonie.

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de subsides à la SDRB prévoit de soutenir l'opérateur public, qui

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "de verhuring van GOMB-woningen door kopers-investeerders".

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Het Huisvestingsplan is erop gericht de aankoop van woningen door middeninkomens te ondersteunen. Steeds meer jonge koppels verlaten immers het gewest omdat zij niet voldoende middelen hebben om een woning in Brussel te kopen. Brussel telt 60% huurders, tegenover 35% in Wallonië.*

De regering kent subsidies toe aan de GOMB, die middeninkomens moet helpen om een woning te kopen.

In mijn gemeente hebben wij de verkoop van een pand dat op basis van een opstalrecht is aangekocht sterk aan banden gelegd.

Het regeringsbesluit onderscheidt evenwel twee soorten kopers: de kopers-bewoners en de kopers-investeerders.

doit favoriser l'acquisition de logements par des personnes disposant de revenus moyens.

Dans le système que nous avons mis en place au sein de ma commune, nous avons veillé à limiter au maximum la possibilité de revente en cas d'acquisition d'un bien en droit de superficie. L'arrêté du gouvernement distingue, par contre, deux types d'acquéreurs : les acquéreurs occupants, mais aussi les acquéreurs investisseurs.

Les candidats acquéreurs investisseurs peuvent donner en location le bien acquis à un douzième du revenu locatif correspondant à 6,5% du prix de vente subsidié. Or, les connaisseurs savent qu'ils peuvent aujourd'hui s'estimer déjà largement bénéficiaires avec une rentabilité de 4% de leur investissement. Quel est le placement aujourd'hui qui produit un intérêt garanti de 6,5% par an ?

Quant aux locataires, ils ne peuvent pas être propriétaires. Je pense par ailleurs que les conditions de propriété, qui stipulent que l'on ne peut être propriétaire ou usufruitier, doivent suivre l'évolution prônée par votre collègue Doulkeridis et ajouter le terme superficiaire, le droit de superficie devenant de plus en plus prisé.

Pire encore, les candidats acquéreurs investisseurs peuvent être aussi bien des personnes morales que des personnes physiques. Quel est l'intérêt pour la SDRB de favoriser l'acquisition de biens immoboliers à des conditions intéressantes par des personnes morales, qui peuvent en outre les louer avec un intérêt de 6,5% et les revendre dans les dix ans ?

Il est vrai que le prix de vente maximum correspond au prix de base, plus l'intérêt annuel de dépôt à la Banque centrale européenne, un droit de préemption et la remise des documents à la SDRB pour examen.

Vu que le règlement actuel prévoit, pour le candidat acquéreur non occupant, à la fois la possibilité de louer le bien acquis pendant dix ans à des conditions très favorables, et celle de le revendre durant ce même délai, vous semble-t-il encore acceptable et justifié à la lumière de la crise du logement et de la difficulté d'accès des revenus moyens à la propriété ?

Peut-on encore défendre aujourd'hui le fait que

Kandidaat-investeerders mogen hun verworven eigendom verhuren voor een jaarlijkse huurprijs die overeenstemt met 6,5% van de gesubsidieerde verkoopprijs. Welnu, je mag tegenwoordig al blij zijn met een investering die 4% winst per jaar oplevert.

Huurders van GOMB-woningen mogen zelf geen eigenaar zijn. De voorwaarden bepalen trouwens dat je nog geen eigendom mag bezitten of het vruchtgebruik van een eigendom mag hebben als je een GOMB-woning wilt kopen. Ik denk dat daaraan moet worden toegevoegd dat kandidaat-kopers ook geen recht van opstal mogen genieten.

De GOMB aanvaardt niet alleen natuurlijke personen, maar zelfs rechtspersonen als kandidaat-investeerders. Waarom zou de GOMB rechtspersonen toelaten om gesubsidieerde woningen te kopen en te verhuren of binnen tien jaar te verkopen?

Wie binnen de tien jaar verkoopt, mag daarvoor geen hogere prijs vragen dan de basisprijs, vermeerderd met een jaarlijkse interest. Bovendien geniet de GOMB in dat geval een recht van voorkoop en moet de eigenaar een aantal documenten overmaken aan de GOMB.

Op grond van het huidige reglement mogen investeerders hun goed gedurende de eerste tien jaar voor zeer gunstige voorwaarden verhuren of onder bepaalde voorwaarden verkopen. Vindt u dat nog gepast als u rekening houdt met de woningnood?

Het is niet meer te rechtvaardigen dat mensen met overheidssteun een goedkopere woning vinden om die dan te verhuren of met winst door te verkopen. Daar moeten we iets aan doen.

Om te beginnen kunnen we het doorverkopen van de goeden verbieden of pas na twintig jaar toelaten.

De gemeenten renoveren heel wat woningen, maar ze slagen er niet in deze opnieuw te verkopen, ongeacht de voorwaarden, zelfs als ze de opbrengst willen investeren in nieuwe renovaties. Zo'n verkoop wordt immers verboden door een regeringsbesluit. Hoe is dat mogelijk?

Een andere recente ordonnantie verbiedt om het

l'argent public permette à des personnes d'acquérir un logement à moindres frais, non pas pour l'occuper eux-mêmes, mais pour le donner en location et, de surcroît, pour le revendre dans des conditions intéressantes ? Ce type de largesses pouvait s'expliquer il y a dix ans, mais ne se justifie plus aujourd'hui. Les maintenir serait du laxisme.

Quelles sont les possibilités que je recommande ? D'une part, permettre la revente après un délai de vingt ans ou, mieux encore, prévoir un moratoire sur la possibilité de revendre les biens.

Les communes qui, via leur régie foncière, rénovent un grand nombre de logements, sont confrontées à l'impossibilité pure et simple de revendre ceux-ci, quelles que soient les conditions de revente et même si elles désirent réinvestir le produit de cette vente dans de nouvelles opérations. Elles sont, en effet, confrontées à une interdiction pure et simple par un arrêté qui a été pris au niveau du gouvernement. Comment une interdiction aussi basique est-elle possible ?

Dans une autre ordonnance que nous avons votée il y a peu de temps, nous avons prévu un verrou complémentaire qui interdit de diminuer le nombre de m² de logements publics mis sur le marché par les pouvoirs publics. Par contre, les particuliers qui ont acquis un bien avec de l'argent public sont autorisés à revendre le bien dans des conditions extrêmement favorables.

L'urgence aujourd'hui est d'aider les personnes infra-salariées, qui ont de très petits revenus, à devenir propriétaires. Sans remettre en cause l'aide apportée aux personnes qui se trouvent dans le logement social, il faudrait également venir en aide aux personnes qui disposent de revenus avoisinant les 1.000 euros par mois. En effet, ces personnes ne sont pas riches, bien que leurs revenus se situent au-dessus des plafonds d'admission pour un logement social. Cette situation est scandaleuse.

Le gouvernement est-il prêt à modifier l'arrêté du 1er juin 2006 afin, d'une part, de prévoir un moratoire pour empêcher que cette qualité de candidat acquéreur investisseur perdure et, d'autre part, à supposer qu'on la maintienne, que l'on passe à un délai de 20 ans avant d'autoriser la revente ?

aantal m² aan openbare woningen te verminderen. Particulieren die met overheidsgeld een goed gekocht hebben, kunnen dat echter doorverkopen tegen erg gunstige voorwaarden.

Vandaag moeten we vooral mensen met een laag inkomen helpen om een eigendom te verwerven. Dit geldt ook voor mensen met een inkomen van zo'n 1.000 euro per maand. Zij zijn niet rijk, hoewel ze niet in aanmerking komen voor een sociale woning.

Is de regering bereid om het besluit van 1 juni 2006 te wijzigen zodat de doorverkoop verboden wordt of pas toegelaten wordt na twintig jaar?

Discussion

M. le président.- La parole est à Mme Van den Brandt.

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- L'aide à l'acquisition pour les revenus moyens via la SDRB est une bonne chose pour Bruxelles, qui n'a aucun intérêt à voir exclue du marché du logement une classe moyenne indispensable pour que la ville soit agréable et viable.*

Certes, les moyens politiques en faveur de la classe moyenne sont nombreux et créent involontairement un effet Matthieu. Ainsi, une récente étude démontre combien l'aide publique pour un logement de la SDRB est élevée. Elle atteint environ 68.000 euros par logement. En outre, les propriétaires sont favorisés par rapport aux locataires.

Je rejoins partiellement M. De Wolf quand il dit qu'en ces temps financièrement difficiles, la Région bruxelloise ne doit pas venir en aide aux personnes déjà propriétaires et qui ne satisfont pas à certaines conditions de revenus.

Par ailleurs, avec 10.000 candidats acheteurs sur la liste d'attente de la SDRB, je m'étonne que, dans la pratique, certains logements ne trouvent pas acquéreur dans les six mois. Une évaluation s'impose pour comprendre pourquoi.

L'accord de gouvernement prévoit de porter le délai de revente avec plus-value de dix à vingt ans. Le gouvernement est censé envisager une réglementation permettant à la SDRB de récupérer une partie de cette plus-value en cas de vente d'un bien entre dix et vingt ans après l'acquisition. Qu'en est-il ?

Enfin, envisage-t-on de réinstaurer la possibilité d'acheter un logement de la SDRB tout en recourant à un emprunt auprès du Fonds du logement ? Les prix de l'immobilier continuent à grimper. Il serait donc intéressant de mettre la barre un peu moins haut pour permettre aux bas revenus d'accéder à la propriété.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

Mevrouw Elke Van den Brandt.- De steun voor eigendomsverwerving voor de middenklasse via de GOMB is op zich een goede zaak. Hoe groot de sociale problemen ook zijn, hoe moeilijk het ook is voor de laagste inkomens om een betaalbare woning te vinden, niemand heeft er baat bij als de middenklasse, die het tegenwoordig ook niet gemakkelijk heeft, niet meer terecht kan op de woningmarkt. Als we Brussel aangenaam en leefbaar willen houden, dan hebben we ook de middenklasse nodig in onze stad.

Ik erken dat er heel wat beleidsmiddelen worden uitgetrokken voor de middenklasse. Zonder dat de regering het goed beseft, doet zich echter vaak het bekende Mattheuseffect voor. Uit een recent gepubliceerd onderzoek van Brussels Studies blijkt nog maar eens hoe hoog de overheidssteun voor een GOMB-woning is. Ze bedraagt gemiddeld 68.000 euro per woning. Bovendien worden eigenaars in vergelijking met huurders sowieso bevoordeeld door het beleid. Wie een eerste woning koopt, geniet van een abattement op de registratierechten, hypothecaire leningen zijn fiscaal aftrekbaar, en er bestaan renovatiepremies.

Ik ben het gedeeltelijk eens met de heer De Wolf: in deze moeilijke financiële tijden moet het Brussels Gewest geen financiële steun verstrekken aan mensen die al eigenaar zijn en niet aan bepaalde inkomstenvoorwaarden voldoen. Kandidaat-investeerders lijken me daarom de laatste categorie die subsidies moeten krijgen.

Er staan momenteel 10.000 kandidaat-kopers op de wachtlijst van de GOMB. Het verbaast me dat het in de praktijk voorkomt dat er geen kandidaat-koper wordt gevonden en dat sommige woningen niet binnen de zes maanden worden verkocht. Ik vraag me af of er een bepaald probleem is, of het systeem te stroef is, of woningen niet snel genoeg worden getoond aan kandidaat-kopers, zodat de periode van zes maanden verstrijkt voordat iemand de woning koopt.

Misschien is er iets mis met de GOMB-woningen?

Wat er ook van zij, er is nood aan een evaluatie om na te gaan hoe het komt dat de GOMB sommige gesubsidieerde woningen niet binnen de zes maanden kan verkopen. De woningen zijn immers zeer aantrekkelijk geprijsd.

In het regeerakkoord staat dat de termijn voor de doorverkoop met winst zal worden verhoogd van tien tot twintig jaar. De regering zou een regeling onderzoeken waardoor de GOMB een deel van de meerwaarde kan recupereren als een eigendom tussen de tien en twintig jaar na de aankoop worden verkocht. Wat is de stand van zaken? Dat voorstel kan de regering wel wat geld opleveren.

Wordt de herinvoering van de mogelijkheid om een GOMB-woning te kopen met een lening van het Woningfonds bestudeerd? Die mogelijkheid is onlangs afgeschaft. Aangezien de huizenprijzen blijven stijgen, kan het interessant zijn om de lat voor de laagste inkomens die bij de GOMB aankloppen wat lager te leggen. Op die manier kunnen mensen met een laag inkomen een eigendom verwerven.

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

Mme Marie Nagy.- Effectivement, la question de la politique de production de logements par la SDRB mérite d'être éclairée par rapport à la situation actuelle des revenus des Bruxellois, du marché immobilier bruxellois et du fait que les investisseurs s'intéressent à nouveau au marché du logement. La question est de savoir si le logement subsidié, tel celui de la SDRB, peut ou non faire l'objet d'un investissement de la part de privés.

Ceci dit, il faut aussi relativiser cette question eu égard aux chiffres. En 2009, 94% des acquéreurs étaient des acquéreurs occupants. La SDRB a comme mission principale de s'adresser à un public qui va occuper le logement qu'il achète. Sur la liste d'attente de la SDRB, sur 11.575 inscrits, il y a 10.933 candidats acquéreurs occupants et 642 candidats investisseurs.

Ces chiffres mettent en perspective le problème, qui mérite d'être examiné, mais qui n'est pas le principal de la politique de la SDRB. La SDRB n'a pas comme finalité d'aider les investisseurs privés à faire un bon placement.

De voorzitter.- Mevrouw Nagy heeft het woord.

Mevrouw Marie Nagy *(in het Frans).- Het GOMB-beleid dient tegen de veranderende situatie te worden gehouden: het inkomen van de Brusselaars daalt en de immobiliënmarkt wijzigt aangezien de investeerders opnieuw initiatief nemen. De hamvraag is of de privésector mag investeren in gesubsidieerde woningen zoals die van de GOMB.*

Men mag de zaak niet overroepen: in 2009 bewoonde 94% van de kopers zijn woning. Van de 11.575 kandidaten op de wachtlijst van de GOMB zijn er 10.993 van plan hun woning te betrekken. Slechts in 642 gevallen gaat het om investeerders.

Het doelpubliek van de GOMB is en blijft dus kopers die hun woning wensen te betrekken.

Een aantal woningen van de GOMB geraakt ondanks de lange wachtlijst moeilijk verkocht. Is dat te wijten aan de ligging van de woningen of aan het publiek tot wie men zich richt? Men mag niet vergeten dat de koopkracht van de Brusselaars daalt.

Plusieurs autres éléments doivent inciter à la réflexion. La SDRB rencontre des problèmes pour la commercialisation d'un certain nombre de biens, malgré la liste d'attente qui est importante. Est-ce lié à la localisation de ces biens, au public à qui on s'adresse ? Il ne faut pas oublier que le pouvoir d'achat du public bruxellois est en train de baisser.

Nous avons déjà eu l'occasion d'en parler. Depuis la législature précédente, les candidats acquéreurs à la SDRB ne peuvent plus bénéficier de prêts du Fonds du logement, alors que celui-ci finançait auparavant - je cite le chiffre de mémoire - 50% des candidats acquéreurs.

Je comprends bien que les fonds destinés au logement et à l'acquisition doivent être répartis. Mais cela veut dire que, pour nombre de ménages à petits revenus, la possibilité d'avoir un crédit bon marché est diminuée dans le cadre d'une acquisition à la SDRB.

Il faudrait se poser la question - même en recontextualisant - du mode de commercialisation des logements de la SDRB face au public des investisseurs. Limiter, par exemple, au moyen de délais la possibilité de revente est une question complexe. On ne peut pas, me semble-t-il, faire de différence entre les conditions pour les acquéreurs occupants et pour les autres.

En dix ans, les conditions familiales ou de revenus font qu'un ménage veut parfois revendre un bien, fût-il acquis dans le cadre d'une politique subsidiée du type SDRB. C'est une chose logique et qui s'explique assez aisément. C'est aussi une gestion qui n'est pas simple, puisqu'il faut contrôler toutes les conditions qu'on met à la revente ; la SDRB le fait actuellement de manière relativement correcte.

Deze discussie werd reeds vroeger gevoerd. Sinds de vorige zittingsperiode komen mogelijke kopers niet langer in aanmerking voor een lening van het Woningfonds.

Ik begrijp dat de fondsen voor huisvesting en voor aankoop niet dezelfde zijn. Dat heeft echter tot gevolg dat gezinnen met een laag inkomen minder kans hebben op een goedkope lening bij de aankoop van een woning van de GOMB.

Zelfs binnen een andere context rijzen er vragen over de wijze waarop woningen van de GOMB aan investeerders worden verkocht. Ook het verbod op verkoop binnen een bepaalde termijn is een ingewikkelde aangelegenheid. De voorwaarden voor kopers die de woning effectief bewonen en de anderen moeten dezelfde zijn.

In een periode van tien jaar is het best mogelijk dat de gezins- of beroepssituatie ertoe leidt dat mensen hun door de GOMB gesubsidieerde woning willen verkopen. Het is niet gemakkelijk om de voorwaarden voor een dergelijke verkoop te bepalen. De GOMB doet dat momenteel op een correcte manier.

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

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

M. Alain Hutchinson.- Je serai bref, puisque Mme Nagy a dit bien des choses que je comptais évoquer dans cette discussion. La mission de la SDRB vise, en termes d'acquisition de logement, les revenus moyens à inférieurs à Bruxelles ; c'est une mission importante.

Je suis de l'avis de M. De Wolf : ceci doit se faire à l'abri de toute possibilité de spéculation, et il faut

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- De GOMB richt zich voor de aankoop van woningen op de middelgrote en lage inkomens.*

Het is noodzakelijk dat dit initiatief wars is van elke mogelijkheid tot speculatie. Daarom ook bestaat er een hele resem voorschriften en maatregelen, zoals een termijn voor verkoop, financiële voorwaarden, voorkooprecht,

prendre toutes les mesures nécessaires. On a énoncé celles qui existent aujourd'hui : délai avant la revente, conditions financières à cette revente, possibilité pour la SDRB d'utiliser le droit de préemption sur les immeubles qu'elle a produit... Il y a là toute une série de garde-fous.

La prolongation de dix à vingt ans de la durée du moratoire à la revente, prévue dans la déclaration gouvernementale me semble être une bonne chose. Je ne vois pas pourquoi, quand bien même les conditions de vie d'une famille changeraient, des gens qui ont acquis un logement grâce aux deniers publics, avec une intervention importante, auraient tout d'un coup la possibilité d'être dégagés de toute obligation et pourraient le revendre à n'importe quelle condition.

Ceci étant, il serait sans doute très utile de restaurer - puisque le public qu'on vise est de ceux-là - la possibilité de pouvoir cumuler intervention du Fonds du logement et acquisition via la SDRB.

Le revenu moyen des acquéreurs est en effet en augmentation. Alors que la SDRB s'adressait à un public à revenu moyen faible, la moyenne est pour l'instant de 26.000 euros. Il faudrait donc penser à restaurer cette possibilité de double intervention.

Personnellement, je ne comprends pas cette possibilité qui est offerte à des acquéreurs non occupants, des investisseurs, d'acheter des logements de la SDRB. Il y a des listes d'attente à la SDRB et il y a aussi des logements qui sont difficiles à vendre. Je ne pense pas que ce soit lié au prix de ces logements, mais plutôt à leur localisation.

Peut-être que les gens n'ont pas envie d'aller habiter dans le bas de Forest, juste à côté des usines untel... Mais cette difficulté doit se résoudre autrement que par la possibilité pour des investisseurs d'acheter des logements de la SDRB.

Que comptez-vous faire à cet égard, Mme la ministre ? Changer les dix ans en vingt ans, restaurer la possibilité d'intervention du Fonds du logement pour les candidats acquéreurs ? Comptez-vous travailler avec la SDRB, pour éviter la vente aux investisseurs et afin que l'ensemble des logements de la SDRB bénéficie à des familles, bruxelloises ou autres ?

enzovoort.

De PS-fractie gaat akkoord met een verlenging van de termijn van het verbod op verkoop naar twintig jaar. De woningen van de GOMB werden aangekocht met subsidies en onder bepaalde voorwaarden. Veranderde levensomstandigheden mogen daaraan geen afbreuk doen.

De PS-fractie is er ook voorstander van om te bekijken hoe het Woningfonds opnieuw kan bijdragen tot de aankoop van een woning via de GOMB. De doelgroep is immers dezelfde.

Het gemiddeld inkomen van de koper stijgt. Vroeger richtte de GOMB zich eerder tot de lage middeninkomens, terwijl het gemiddeld inkomen nu 26.000 euro bedraagt. Het lijkt mij dan ook nuttig om de herinvoering van die dubbele tegemoetkoming te overwegen.

Ik begrijp niet waarom investeerders GOMB-woningen kunnen kopen. Er zijn lange wachtlijsten bij de GOMB. Als sommige woningen moeilijk verkocht raken, is dat niet te wijten aan de prijs, maar eerder aan de locatie van die woningen. Sommige mensen hebben misschien niet veel zin om in laag Vorst te gaan wonen, naast industrieterreinen. Er moet echter een andere oplossing worden gevonden dan die woningen te verkopen aan investeerders.

Welke maatregelen zult u nemen om ervoor te zorgen dat de GOMB-woningen enkel naar gezinnen gaan? Zult u de periode optrekken van tien tot twintig jaar? Zullen kandidaat-kopers een lening bij het Woningfonds kunnen aanvragen?

Les chiffres montrent que 70% des acquéreurs de logement à Bruxelles sont bruxellois. Et 30% viennent d'ailleurs, de Flandre, de Wallonie et même quelques pourcents d'autres pays d'Europe.

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

M. Alain Maron.- L'interpellation de M. De Wolf permet d'ouvrir un débat intéressant sur les conditions d'accès aux logements de la SDRB et leur gestion. Un équilibre est à trouver entre, d'une part, la mise en place plus stricte de balises anti-spéculatives et, d'autre part, l'accès à la propriété.

Il est en effet anormal que l'on puisse se créer des plus-values en acquérant des logements financés, en tout ou en partie, par les pouvoirs publics. Cependant, l'objectif de la SDRB est aussi de permettre l'accès à la propriété à des familles dans la perspective de leur maintien au sein de la Région en tant que propriétaires.

Les candidats acquéreurs sont souvent des jeunes couples, sans enfant. Après plusieurs années, la famille peut s'agrandir. Or, la majorité des logements de la SDRB sont des logements de petite taille. Et quand la SDRB vient à mettre sur le marché des logements de grande taille, ils sont très coûteux et financièrement inaccessibles.

Il faut donc permettre à ces familles de rester en ville même une fois la famille agrandie. Si on les empêche de revendre pendant dix ans leur bien, ils sont contraints de le mettre en location et d'acheter ou de relouer un logement plus grand.

La prudence est donc de mise. Il faut certes fixer des balises pour freiner toute forme de spéculation excessive. On peut se poser la question de savoir si la formule du candidat investisseur qui loue aussitôt son bien correspond bien à l'esprit de la SDRB.

On pourrait également permettre à un ménage de revendre son logement - après trois ans par exemple - si la taille du ménage a augmenté et capter une partie de la plus-value réalisée. Cette plus-value serait alors réinvestie dans le système. L'idée est bonne, mais nous devrons alors veiller à ne pas capter une plus-value telle que la famille se retrouverait avec un montant qui ne lui permettrait même pas d'acheter sur le marché privé un

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- De voorwaarden van de GOMB moeten zodanig worden geformuleerd dat er een evenwicht wordt gevonden tussen het op afstand houden van speculanten en het bevorderen van eigendoms-verwerving.*

Het is uiteraard niet logisch dat mensen winst maken met gesubsidieerde woningen. De GOMB wil er echter voor zorgen dat gezinnen in woningen investeren en in het Brussels Gewest blijven wonen.

Kandidaat-kopers zijn vaak jonge stellen zonder kinderen. Na enkele jaren kunnen die gezinnen groter worden. De meeste GOMB-woningen zijn echter klein. Grote GOMB-woningen zijn vaak duur.

Als zulke gezinnen groter worden, moeten ze in de stad kunnen blijven wonen. Als ze de eerste tien jaar hun eigendom niet mogen verkopen, zijn ze verplicht om hun GOMB-woning te verhuren en een grotere woning te kopen of te huren.

Uiteraard moet de GOMB vermijden dat de woningen dienen om te speculeren. We kunnen ons de vraag stellen of het wel een goede zaak is om met kandidaat-investeerders te werken.

Het zou ook mogelijk zijn om gezinnen toe te laten om hun woning te verkopen in geval van gezins-uitbreiding. De meerwaarde kan dan worden gerecupereerd en opnieuw in de GOMB worden geïnvesteerd. Het kan echter niet de bedoeling zijn dat zulke gezinnen met kinderen daarna geen voldoende grote woning kunnen vinden op de privémarkt.

Het probleem is complex. Het mag niet de bedoeling zijn dat gezinnen die groter worden noodgedwongen naar Vlaanderen of Wallonië uitwijken.

logement adapté à la nouvelle taille du ménage.

Le problème est complexe, tout autant que les solutions. Il faut empêcher que l'argent public serve à créer de la plus-value privée, sans toutefois perdre de vue que l'objet de cette politique est de permettre à des familles qui n'en ont pas les moyens d'acheter à Bruxelles et de pérenniser leur installation dans notre Région. Ceci doit se passer indépendamment du nombre d'enfants qui verraient le jour au sein de cette famille et qui pourraient les contraindre à déserter Bruxelles au profit de la Wallonie ou de la Flandre, où l'immobilier est moins cher.

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- M. Maron a bien défini cet équilibre à préserver au sein de l'outil SDRB. Je rappellerai en préambule que la SDRB est un outil efficace de production de logements. Elle est quasiment le premier producteur de logements, qui plus est de logements durables.

Dès le départ, la politique de la SDRB en matière d'acquisition a été de mettre des balises pour empêcher la réalisation de plus-values grâce à des reventes.

Il existe effectivement deux types de candidats acquéreurs à la SDRB.

Au cours des vingt dernières années, 18,70% des acquéreurs ont acquis des logements conventionnés en tant qu'investisseurs, principalement sur la première période ; 71,39% ont acquis des logements conventionnés en tant qu'acquéreurs occupants et 9,91% ont acquis des logements à prix libre, non conventionné.

Les règles fixant les conditions d'accès aux acquéreurs investisseurs ont évolué au fil du temps, en fonction de deux périodes délimitées par les arrêtés de 2003 et de 2006, qui allaient dans un sens plus restrictif.

Ces modifications ont été faites afin de privilégier avant tout les candidats acquéreurs occupants, qui ont montré, au fil des années, de plus en plus d'intérêt pour les projets de logement. La crise du

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- De heer Maron heeft er duidelijk op gewezen dat de GOMB een evenwicht moet nastreven. Ik wil erop wijzen dat de GOMB op een zeer efficiënte manier woningen bouwt.*

De GOMB heeft van meet af aan beperkingen opgelegd om kopers te beletten hun woningen met winst door te verkopen.

De voorbije twintig jaar heeft 18,7% van de kandidaat-kopers een geconventioneerde woning gekocht als investeerder; 71,39% heeft een geconventioneerde woning gekocht om in te wonen en 9,91% heeft een niet-geconventioneerde woning gekocht.

De toegangsvoorwaarden voor kandidaat-investeerders werden in 2003 en 2006 telkens restrictiever gemaakt, zodat de mensen die in de woning wilden wonen, bevoordeeld werden. Het aantal van deze laatsten groeide immers snel door de huisvestingscrisis en de verhoging van de verkoopprijzen op de Brusselse markt.

In het besluit van 2003 werd bepaald dat de toegang voor kandidaat-investeerders beperkt werd tijdens de eerste zes maanden na de ondertekening van de basisakte of de verkavelingsakte. Dit werd bevestigd in het besluit van 2006.

Als gevolg hiervan is niet enkel de verkoop aan investeerders gedaald, maar ook het aantal ingeschreven kandidaat-investeerders. Sinds 2003

logement et l'augmentation des prix de vente sur le marché bruxellois ont entraîné un accroissement considérable des candidats à l'achat d'un logement subsidié.

Dans l'arrêté de 2003, une première mesure avait été prise pour restreindre temporairement l'ouverture de la vente des logements aux acquéreurs investisseurs dans les six mois de la signature de l'acte de base ou de l'acte de lotissement. Cette mesure a été confirmée dans l'arrêté de 2006, qui prévoit à l'article 3, § 1er que : "La SDRB n'est pas autorisée à vendre des logements à des acquéreurs investisseurs si la commercialisation n'a pas été ouverte pendant six mois aux acquéreurs occupants."

Ces restrictions d'achat pour les investisseurs ont donné des résultats qui se vérifient, d'une part, par la diminution des ventes à des investisseurs depuis cette date et, d'autre part, par la faible proportion d'investisseurs inscrits dans le registre des candidats acquéreurs. Depuis la mise en place de cette restriction temporaire en 2003, seuls 36 candidats investisseurs ont acheté un logement contre 364 candidats investisseurs avant cette date.

Dans le registre chronologique des 12.000 candidats acquéreurs, les candidats acquéreurs investisseurs représentent à peine 5,60%.

Vous m'interrogez sur la mise en place d'un moratoire afin d'empêcher la vente à des acquéreurs investisseurs durant un délai de cinq à dix ans pour les logements de la SDRB. Si je partage pleinement la préoccupation de privilégier les candidats acquéreurs occupants, je pense qu'il faut éviter les effets pervers d'un tel moratoire. Je souhaite également éviter de faire monter les prix de la construction, ce qui affecterait l'ensemble des acquéreurs et le budget régional.

Votre proposition pourrait présenter un risque commercial pour les promoteurs car si des logements sont invendus, par exemple à la réception provisoire d'un immeuble, le promoteur doit pouvoir disposer d'une autre solution et proposer ces invendus à des candidats investisseurs.

Ce moratoire risquerait fort de dissuader des promoteurs, des constructeurs et des investisseurs immobiliers, car les conditions de vente seraient

hebben slechts 36 investeerders een woning gekocht, tegen 364 voordien.

In de chronologische lijst van de kandidaat-kopers bedraagt het aantal investeerders slechts 5,60 %.

Ik begrijp de bezorgdheid om kopers-bewoners voorrang te verlenen, maar ik ben geen voorstander van een moratorium op de verkoop. Bovendien mag de prijs voor de bouw van de woningen niet stijgen. Dat zou een slechte zaak zijn voor de kopers en de gewestbegroting.

Uw voorstel betekent een commercieel risico voor de bouwheren, omdat ze over een alternatief moeten beschikken voor onverkochte woningen bij de voorlopige oplevering.

Een moratorium zal ook bouwheren, aannemers en investeerders afschrikken omdat de verkoopsvoorwaarden worden verstrengd.

De regering bestudeert momenteel het besluit en overweegt om de termijn voor de start van de verkoop aan kandidaat-investeerders met zes maanden tot een jaar te verlengen. Die nieuwe termijn geeft voorrang aan de kopers-bewoners en stemt beter overeen met de verkoop op plan van de woningen van de GOMB.

Het regeerakkoord voorziet in de verlenging van de termijn van doorverkoop van tien tot twintig jaar. Deze zaak ligt momenteel ter studie. Het probleem betreft slechts 8,4 % van de woningen en is meestal het gevolg van een wijziging in de gezinssituatie.

Het besluit van 1 juni 2006 betreffende de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de GOMB bepaalt dat de kopers de woning niet mogen doorverkopen voor een prijs die hoger ligt dan de prijs toegestaan door GOMB krachtens artikel 2, § 1, vermeerderd met de intresten tegen de depositorente van de Europese Centrale Bank en berekend vanaf de datum van de eerste authentieke verkoopakte tot de nieuwe akte. Uit dit artikel blijkt dat de doorverkoop niet wordt aangemoedigd en dat de speculatie wordt afgeremd.

We hebben dus wel degelijk voorzorgen genomen om speculanten te ontmoedigen.

trop restrictives et pourraient fragiliser l'équilibre financier de l'opération. Nous devons prendre garde à de tels effets pervers.

Par contre, pour aller plus loin et ajouter de nouvelles balises à celles qui ont été instaurées en 2003 et 2006, nous menons en ce moment une réflexion sur l'arrêté et nous envisageons de prolonger de six mois à un an le délai d'ouverture de la vente aux candidats investisseurs. Ce nouveau délai renforcerait la priorité donnée aux acquéreurs occupants et correspondrait mieux à la vente sur plan des logements de la SDRB, qui a lieu pendant la durée du chantier.

Vous souhaitez connaître également ma position sur le maintien de la vente à des acquéreurs investisseurs tout en augmentant le délai de revente de dix ans à vingt ans. Ce prolongement du délai de dix ans à vingt ans est prévu par l'accord de gouvernement. Nous y réfléchissons actuellement. Toutefois, dans la situation actuelle, les reventes constituent un phénomène assez marginal et encadré : en vingt ans, seuls 8,4% des logements ont été revendus. Ces reventes sont souvent motivées par des modifications dans la composition des ménages à la suite d'une séparation, d'un divorce, et parfois par le souhait des propriétaires de se séparer du bien.

L'arrêté de 2006 relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la SDRB prévoit que "les acquéreurs ne pourront pas revendre le logement précité à un prix supérieur au prix consenti par la SDRB, conformément à l'article 2, § 1er, majoré des intérêts au taux de dépôt de la Banque centrale européenne calculés depuis la date du premier acte authentique de vente jusqu'au nouvel acte". Cet article permet justement de ne pas favoriser la revente et de bloquer la spéculation.

On a donc vraiment mis des balises.

En ce qui concerne la question du lien avec le Fonds du logement, nous sommes demandeurs. Avec M. Doulkeridis, nous y réfléchissons actuellement. Nous allons voir si c'est possible, et si cela ne l'est pas, nous ne lâcherons pas prise et essayerons de trouver d'autres mécanismes, soit internes à la SDRB, soit avec d'autres opérateurs. Mais le Fonds du logement reste pour le moment

We zullen onderzoeken of het mogelijk is dat mensen een GOMB-woning kopen met een lening van het Woningfonds. Als dat niet zo is, zullen we een andere oplossing proberen te vinden.

We denken voortdurend na over het beleid, want de samenleving evolueert. Ik deel uw bezorgdheid, maar wil ook realistisch zijn. De herverkoop van een GOMB-woning wordt niet verboden, maar wel strikt aan banden gelegd.

notre piste de prédilection.

Voilà dans quel esprit nous travaillons à la SDRB depuis des années, en réflexion permanente, car les choses et la société bougent. Nous pouvons partager vos préoccupations, mais nous restons également réalistes et essayons de conserver un équilibre. Si nous n'interdisons donc pas la revente, nous veillons néanmoins à ce qu'elle soit très fortement encadrée.

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

M. Vincent De Wolf.- J'ai un peu l'impression de vivre un débat à l'envers : il y a un gouvernement "Olivier", j'appartiens au MR, et certaines de vos réponses me laissent pantois. Je n'ai pas eu de réponse sur le fait que les candidats investisseurs peuvent mettre en location à un loyer annuel de 6,5% du prix d'achat : c'est dans l'arrêté, je l'ai sous les yeux. Un douzième de 6,5%, c'est extraordinaire ! Je ne connais personne qui puisse aujourd'hui réaliser une telle opération immobilière, sauf s'il a très bien acheté son terrain. Si ceci se fait avec de l'argent public, cela vous honorerait quand même de modifier cet arrêté pour limiter le loyer maximum qui pourrait être demandé. Ce pourcentage de 6,5% me paraît tout à fait excessif.

Ensuite, dans le même texte, on admet que le candidat acquéreur-investisseur peut être une personne morale. J'ai insisté à ce sujet et je n'ai pas eu de réponse. M. Hutchinson a dit clairement être d'accord avec moi ; pour lui aussi, il se justifie de prendre des mesures pour limiter ce genre de situation. Quel est l'intérêt, en pleine crise du logement, de permettre à des sociétés d'acquérir des logements de manière subsidiée, même après six mois, et de faire un investissement à 6,5 % ? Cela me dépasse. Ce n'est pas ma conception de la lutte contre la crise du logement pour les personnes à faibles revenus.

Je suis tout à fait d'accord avec M. Maron au niveau de la possibilité de revente pour des raisons familiales. Mais alors, qu'on soit clair, et qu'on l'écrive dans le texte de l'arrêté ! Qu'on dise alors qu'on permettra la revente du bien si la situation familiale, constatée par assistant social ou par composition de ménage, le justifie. J'ai toujours été très pragmatique à ce sujet.

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Uw antwoord verbaast me. Ik ben een liberaal en de regering bestaat uit een olijfboomcoalitie, maar het lijkt wel alsof het omgekeerd is.*

U hebt niet geantwoord over mijn vraag waarom investeerders jaarlijks 6,5% van de aankoopprijs kunnen recupereren door hun goed te verhuren. Dat percentage is buitensporig hoog. Je moet al heel slim kopen op de privémarkt om zo'n rendement te halen. Ik vind niet dat belastinggeld daarvoor moet dienen.

Bovendien worden ook rechtspersonen als kandidaat-kopers aanvaard. Ook op dat punt bent u niet ingegaan. De heer Hutchinson is het met mij eens dat die situatie onaanvaardbaar is. Waarom zou de regering gesubsidieerde woningen verkopen aan vennootschappen en ze toelaten om die te verhuren voor een jaarlijkse huurprijs die 6,5% van de aankoopprijs bedraagt? Dat is toch niet de meest geschikte manier om de woningnood te bestrijden?

Net zoals de heer Maron vind ik dat gezinnen bijvoorbeeld hun GOMB-woning moeten kunnen verkopen als ze kinderen krijgen en de woning te klein wordt. Welnu, het volstaat om dat met een besluit te regelen.

Het gewest heeft niet voldoende middelen. Als de regering meer woningen wil bouwen, moet zij dus een beroep doen op privégeld, maar dan moet zij wel bepalen op welke manier zij dat geld wil gebruiken.

De prijs van een pand dat lang te koop staat, stijgt niet, maar daalt. Ik begrijp uw voorbehoud bij een eventueel moratorium dus niet. Mevrouw Nagy beweert dat het aantal kopers-investeerders

Préserver les acquéreurs investisseurs - une priorité que me paraît d'ailleurs étonnante de la part d'un gouvernement "Olivier" - requiert pour la Région de définir de nouvelles balises. Pour continuer à construire davantage de logements sans pour autant disposer de moyens, il est logique que celle-ci recourre à de l'argent privé. Il importe toutefois qu'elle limite les conditions dans lesquelles elle veut l'utiliser.

Concernant l'effet pervers que vous mettez en exergue, puis-je vous faire part de mon très vif étonnement ?

Un immeuble demeurant en vente ne voit pas son prix monter, mais bien baisser. Je ne perçois donc pas l'effet pervers d'un éventuel moratoire. Mme Nagy prétend que les acquéreurs investisseurs sont marginaux, et ne représenteraient que 9% des personnes concernées. Or, sur dix ans, des dizaines de milliers de logements ont été construits par la SDRB. Une proportion de 9 ou 10% ne représente donc pas une quantité marginale.

Le passage du moratoire de six mois à un an me paraît être une bonne mesure. Le plafonnement du loyer mensuel à 6,5% du prix de vente subsidié me paraît par contre inacceptable, comme le fait d'autoriser les personnes morales à se porter acquéreurs investisseurs. J'estime d'ailleurs ne pas avoir obtenu de réponse sur ce point.

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- Vous ne m'avez pas entendue, à moins que vous ne soyez de mauvaise foi ! J'estime avoir apporté toutes les réponses souhaitées.

M. Vincent De Wolf.- Ne dites pas n'importe quoi. Je ne suis pas de mauvaise foi, et je ne suis pas sourd non plus !

Vous n'avez pas répondu à mes questions relatives à la condition des 6,5%, ni à celle relative aux personnes morales se portant acquéreurs investisseurs.

(Rumeurs)

slechts 9% bedraagt en dus te verwaarlozen is. In tien jaar tijd heeft de GOMB evenwel tienduizenden woningen gebouwd. Een percentage van 9% is dus zeker niet te verwaarlozen.

Het lijkt mij een goed idee om het moratorium te verlengen van zes maanden tot een jaar. De plafonnering van de maandelijkse huurprijs tot 6,5% van de gesubsidieerde verkoopprijs lijkt mij daarentegen onaanvaardbaar, net als de mogelijkheid voor rechtspersonen om koper-investeerder te worden. U hebt mij daarover overigens geen antwoord gegeven.

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- Ik heb al uw vragen beantwoord, maar misschien hebt u mij niet goed gehoord of bent u te kwader trouw.*

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Ik ben niet doof of te kwader trouw! U hebt niet geantwoord met betrekking tot de voorwaarde van 6,5% en de rechtspersonen die als koper-investeerder kunnen optreden.*

(Rumoer)

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- Il s'agit de relativiser la situation. Seuls 5% des logements de la SDRB sont concernés. Par ailleurs, vous fustigez le gouvernement "Olivier", or les arrêtés que vous citez datent de 2003 et 2006. Ils ont été adoptés au cours d'une législature durant laquelle vous avez pris part à la gestion de la Région.

J'ai démontré que le gouvernement essaie de limiter la revente, mais n'envisage pas pour autant d'exclure totalement cette possibilité. Je vous ai en outre présenté les nouvelles balises que nous envisageons : un passage de dix à vingt ans, le lien avec le Fonds du logement et le délai d'ouverture de la vente de six mois à un an. Il s'agit de balises que nous souhaitons ajouter à celles qui existent déjà. Nous insistons également sur le fait que seuls 5% des logements de la SDRB sont concernés.

Vous rejetez les possibles effets pervers. Nous maintenons toutefois que fermer les portes totalement pourrait induire certains effets pervers. J'ai donc répondu à toutes vos questions.

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- De situatie moet worden gerelativeerd. Het gaat slechts om 5% van de GOMB-woningen. U beschuldigt de olijfboomcoalitie, maar de besluiten die u citeert dateren van 2003 en 2006, toen uw partij in de regering zat.*

De regering tracht doorverkoop te beperken, maar wil die mogelijkheid niet volledig uitsluiten. Wij zullen bovendien een aantal nieuwe voorwaarden invoeren: de termijn voor de doorverkoop wordt opgetrokken van tien naar twintig jaar; er zal een samenwerking met het Woningfonds komen en de start van de verkoop aan kandidaat-investeerders wordt verlengd van zes maanden tot een jaar.

M. le président.- La commission prévoit d'aborder ce sujet en présence des représentants de la SDRB mardi prochain.

M. Vincent De Wolf.- J'ai écouté la ministre avec attention ; toutefois, celle-ci n'a pas répondu à mes questions relatives à la personne morale et aux 6,5%.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- U zult volgende week op dit debat kunnen teurgkomen. De commissie ontvangt dan een aantal vertegenwoordigers van de GOMB.

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Ik heb aandachtig naar de minister geluisterd, maar zij heeft mijn vragen niet beantwoord.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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 MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "le retard dans le versement des subventions aux agences immobilières sociales".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Cette interpellation a été déposée il y a plus d'un mois. Depuis lors, M. Hutchinson a posé une question d'actualité sur le même sujet en séance plénière et des mesures ont été prises. Une réunion vient de se tenir entre les représentants de la fédération des agences immobilières sociales et l'administration, sous la présidence d'un membre de votre cabinet, M. le secrétaire d'État.

Il me revient qu'une solution a été trouvée aux problèmes que j'entendais relayer auprès de vous, ou en tout cas est en bonne voie de l'être. Les acteurs de terrain n'ont plus le sentiment d'être soumis à l'arbitraire et les règles ont été clarifiées.

Il reste que la liquidation pressentie en juin 2010 de l'avance 2010, qui correspond à 60% de la subvention à laquelle les agences immobilières sociales (AIS) peuvent prétendre sur la base de leur activité de 2009, induit d'énormes problèmes de trésorerie. Quelles sont les solutions envisagées pour que cet acteur, qui semble un des leviers de votre politique, puisse se concentrer sur la socialisation du parc privé ?

Discussion

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

M. Michel Colson.- Le débat que nous aurons aujourd'hui nous permettra, je l'espère, d'aller plus en profondeur. Lors de la question d'actualité de M. Hutchinson, vous aviez répondu en tenant des propos plutôt rassurants, M. le secrétaire d'État, sans nier pour autant certaines réalités. S'il y a un outil qui fait l'unanimité dans ce parlement, ce sont les AIS. Nous sommes tous soucieux de préserver l'efficacité de cet outil.

J'ai tenté de me renseigner sur les procédures que les AIS devaient suivre pour pouvoir être reconnues et subsidiées. Elles doivent établir, pour

betreffende "de vertraging bij de storting van de subsidies aan de sociale woning-bureaus".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Deze interpellatie werd een maand geleden ingediend en ondertussen heeft de heer Hutchinson over dit probleem een dringende vraag gesteld. De vertegenwoordigers van de federatie van de sociale vastgoedsector hebben hierover zopas met de administratie vergaderd.*

Er zou een oplossing in de maak zijn. De actoren op het terrein hebben de indruk dat ze niet langer aan willekeur onderworpen zijn en de regels werden toegelicht.

Het bedrag van de verrekening in juni 2010 van het voorschot voor 2010, dat overeenkomt met 60% van de subsidie waarop de sociale verhuur-kantoren (SVK) recht hebben op basis van hun activiteiten in 2009, zorgt voor enorme thesaurie-problemen. Hoe zal de staatsecretaris dit probleem aanpakken zodat de socialisering van de privéwoningen kan worden voortgezet?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- De staats-secretaris heeft ons in zijn antwoord op de dringende vraag van de heer Hutchinson enigszins gerustgesteld, maar tevens op een aantal problemen gewezen. Iedereen in dit parlement staat achter het principe van de SVK's.*

Ik heb de procedures onderzocht die de SVK's moeten naleven voor hun erkenning en hun subsidiëring. Ze moeten jaarlijks tegen 30 oktober een begroting opstellen waarop ze het volgende jaar aanspraak kunnen maken. Deze begroting omvat een vast gedeelte voor de werkingskosten en

le 30 octobre de chaque année, un budget auquel elles peuvent prétendre pour l'année qui suit. Ce budget prévoit une partie fixe, qui doit servir aux frais de fonctionnement, et un subside variable qui dépend du nombre de logements arrêté au 30 septembre précédent.

L'administration prépare ensuite des arrêtés de subsidiation. Le problème est que ces arrêtés ne parviendraient aux AIS qu'en avril et que la première tranche de 60%, à laquelle M. Ouriaghli a fait allusion, n'arrive qu'en juin ou en juillet.

Ensuite, une deuxième tranche de 30% peut être libérée assez rapidement après la première, mais les 10% restants ne parviennent au mieux que dans le courant de l'année suivante, après remise du bilan. Les AIS ne reçoivent finalement leurs subsides qu'environ huit mois après en avoir fait la demande. Or, elles sont obligées de les dépenser dans le courant de l'année civile sous peine de devoir rembourser à la Région le montant non dépensé.

Sur quelle base légale ou réglementaire l'administration se fonde-t-elle pour obliger les AIS à dépenser les subsides dans le courant de l'année ? Ce système est d'autant plus absurde qu'il accroît les difficultés de trésorerie des AIS durant les six premiers mois de l'année, au cours desquels elles sont quasi obligées de recourir à l'emprunt.

Par ailleurs, les charges de ces emprunts ne seraient pas subsidiables d'après le ministère, ce qui est en contradiction avec l'ordonnance budgétaire. Envisagez-vous de prendre également en considération les charges d'emprunt pour les subsides ?

Tout le monde s'accorde à dire que l'administration doit très logiquement vérifier minutieusement l'usage réservé aux deniers publics. Mais, à cet égard, il semblerait aussi qu'elle se base sur un vade-mecum que les AIS n'auraient pas pu consulter. Dans les contacts auxquels mon collègue a fait allusion avec la Fédération des AIS, vous vous seriez engagé à renégocier ce vade-mecum, qui est une sorte de circulaire interprétative de l'arrêté. Confirmez-vous cette volonté ?

Les difficultés de trésorerie que rencontrent les AIS risquent en fait de remettre en cause toute la

een subsidie die afhankelijk is van het aantal woningen dat op 30 september werd bepaald.

De administratie bereidt vervolgens de subsidiëringsbesluiten voor. Deze besluiten worden pas in april aan de SVK's bezorgd en de eerste tranche van 60% wordt pas in juni of juli betaald.

Een tweede deel van 30% kan redelijk snel worden toegekend nadat het eerste deel is uitbetaald, maar de laatste 10% wordt in het beste geval pas in het daaropvolgende jaar uitbetaald, nadat de balans is ingediend. De SVK's ontvangen hun toelagen pas ongeveer acht maanden nadat de aanvraag is ingediend, maar ze moeten het geld wel al in de loop van het jaar uitgeven. Het niet uitgegeven bedrag moet immers worden terugbetaald aan het Brussels Gewest.

Op welke regelgeving baseert de administratie zich om de SVK's ertoe te verplichten dat ze de subsidies in de loop van het jaar volledig uitgeven? Het systeem is absurd, want daardoor hebben de SVK's tijdens de eerste helft van het jaar zoveel financiële problemen dat ze min of meer gedwongen zijn om geld te lenen.

De SVK's kunnen geen subsidies krijgen om de kosten van hun leningen te dekken. Dat is tegenstrijdig met de ordonnantie betreffende de begroting. Bent u bereid om rekening te houden met de kosten die de SVK's moeten maken om leningen aan te gaan?

Iedereen is het ermee eens dat het gebruik van overheidsgeld strikt moet worden gecontroleerd. De administratie zou zich voor de controle echter baseren op een vademecum dat de SVK's niet hebben kunnen raadplegen. U zou bereid zijn om opnieuw te onderhandelen over de inhoud van het vademecum, waarin eigenlijk de inhoud van het besluit wordt weergegeven.

De financiële problemen van de SVK's kunnen de geloofwaardigheid van de hele sector in gevaar brengen. Als eigenaars niet op tijd worden betaald is dat nefast voor het vertrouwen.

Bent u bereid om het probleem op te lossen door een systeem van voorlopige twaalfden toe te passen voor de SVK's?

crédibilité du secteur. En effet, si les propriétaires ne sont pas payés en temps et heure, c'est le secteur entier qui risque d'en pâtir, puisque sa politique repose sur une relation de confiance avec les propriétaires privés.

À cet égard, votre administration pourrait-elle résoudre le problème de trésorerie en acceptant d'appliquer aux AIS un système de douzièmes provisoires, basé sur le budget réclamé, à verser entre le début de l'année civile et le versement de la première tranche ? Cette solution fait également partie des revendications de la Fédération des AIS.

Enfin, concernant les AIS qui débutent, elles se retrouvent face à des difficultés insolubles. En effet, durant les dix-huit premiers mois de leur existence, elles n'ont droit qu'à un subside fixe pour constituer un parc de 0 à 20 logements. Ce seul subside fixe ne leur permet pas, dans le même temps, d'engager du personnel, de payer les différentiels, de combler les vides locatifs, en devant de surcroît consommer tout le subside au cours de l'année civile.

Accepteriez-vous le principe du bénéfice sur subside, du moins pour les nouvelles AIS, afin de leur permettre de thésauriser suffisamment à la fin d'une année pour fonctionner durant le premier semestre de la suivante ? Cette mesure leur permettrait de pérenniser le personnel dont elles ont besoin.

M. le président.- La parole est à Mme Van den Brandt.

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Le problème du versement tardif des subsides contraint les agences immobilières sociales à devoir préfinancer plusieurs mois de fonctionnement. En outre, l'administration refuse de tenir compte de certains coûts.*

Le contrôle - essentiel - de l'usage qui est fait de l'argent public ne peut pas empêcher le travail des agences immobilières sociales. Elles sont l'un des rares instruments disponibles pour augmenter à court terme le nombre de logements abordables via la socialisation de la propriété privée. J'espère que vous trouverez une solution équilibrée au problème.

Les agences immobilières sociales doivent pouvoir

Nieuwe SVK's, die pas met hun activiteiten van start gaan, kampen met onoverkomelijke moeilijkheden. Tijdens de eerste achttien maanden van hun bestaan hebben ze immers enkel recht op een vaste subsidie voor een woningenpark van nul tot twintig eenheden. Dat geld volstaat niet om personeel aan te werven, perioden van leegstand te overbruggen enzovoort. Bovendien moeten ze de subsidie volledig opgebruiken voor het einde van het jaar.

Bent u bereid om de regels aan te passen opdat nieuwe SVK's voldoende geld kunnen sparen om de eerste zes maanden van het jaar te overbruggen? Op die manier kunnen ze ook hun personeel behouden.

De voorzitter.- Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Deze problemen worden al sinds midden 2009 aangekaart, onder meer door de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, de sociale verhuurkantoren en het Netwerk Wonen. Subsidies worden te laat uitbetaald, waardoor de sociale verhuurkantoren bijvoorbeeld in 2009 een half jaar werking moesten prefinancieren. De administratie weigert bovendien om een aantal kosten mee te rekenen, zoals de honoraria van architecten en advocaten, de herstelling van huurschade of provisies voor vakantiegeld, die vroeger wel meetelden.

Er moet inderdaad controle zijn op het gebruik van overheidsgeld, maar die mag niet zover doorgedreven worden dat de sociale verhuurkantoren niet meer kunnen werken. Mijnheer de staats-

se concentrer sur leur mission, sans perdre du temps, de l'énergie et de l'argent à communiquer laborieusement avec l'administration ou à solliciter de l'argent auquel elles ont droit.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'interpellation de M. Ouriaghli est concomittante à celle de M. Hutchinson. Par ailleurs, les questions d'actualité sur le sujet ont déjà reçu un certain nombre de réponses en séance plénière. Néanmoins, il est intéressant de faire le point sur le secteur des AIS, qui fait l'unanimité au sein de la Région bruxelloise.

J'ai eu personnellement l'occasion de rencontrer ce secteur au début de mon mandat, et plusieurs réunions ont eu lieu avec des membres de mon cabinet et de l'administration, sur base du vade-mecum déposé par la Fédération des agences immobilières sociales de la Région bruxelloise (FEDAIS). Celui-ci reprend point par point toute une série de revendications, de constats ou de propositions d'amélioration du fonctionnement de ce secteur, que nous essayons de rencontrer. Plusieurs réunions ont permis de les aborder et des avancées concrètes ont pu être réalisées.

Comme j'ai eu l'occasion de l'expliquer à M. Hutchinson le 26 février en réponse à sa question d'actualité, les arrêtés d'agrément et de subsidiation seront soumis au gouvernement régional au mois de mars, précisément ce jeudi 25 mars, à l'exception d'un cas spécifique, et non plus de quatre comme je l'expliquais à l'époque : 21 arrêtés sur 22 seront soumis à la décision toute prochaine du gouvernement. Le 22ème fera lui aussi rapidement l'objet d'un arrêté d'agrément, une fois le dossier complété et répondant à

secretaris, u bent overtuigd van de meerwaarde van de sociale verhuurkantoren. Dit is een van de weinige beschikbare instrumenten om op korte termijn het aantal betaalbare woningen uit te breiden via de socialisering van de privéeigendom. Ik neem dan ook aan dat u gesprekken voert om deze problemen weg te werken en hoop dat er een evenwichtige oplossing uit de bus komt.

Het is belangrijk dat de sociale verhuurkantoren zich kunnen concentreren op hun taak en dat zij geen energie, tijd en geld verliezen door een stroeve communicatie met de administratie of door te moeten bedelen voor geld waar ze eigenlijk recht op hebben.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik heb al gedeeltelijk op deze vragen geantwoord tijdens de plenaire vergadering.*

Ikzelf en mijn kabinet en administratie hebben al verschillende ontmoetingen gehad met de sociale verhuurkantoren. Wij proberen te antwoorden op de eisen die de sector stelt in het vademecum van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK). We hebben op dat vlak al concrete vooruitgang geboekt.

Op één uitzondering na worden de besluiten voor de erkenning en subsidiëring van de SVK's aan de regering voorgelegd op 25 maart 2010. Het 22e besluit zal voorgelegd worden van zodra het dossier volledig is. De vorige jaren gebeurde deze erkenning meestal in juni, maar wij hebben hard gewerkt om dit zo spoedig mogelijk rond te krijgen.

Om budgettaire redenen besloot de regering op 4 maart voorlopig slechts 75% van de vast-leggingen en ordonnanceringen toe te staan. Dat zorgde voor enige vertraging.

Tijdens de vorige regeerperiode is de sector van de SVK's sterk uitgebreid. Op 30 september 2009 beheerden de SVK's in totaal 2.500 eenheden. We moeten ons daarom nu al voorbereiden op een eventuele verdere groei.

l'ensemble des conditions.

Nous mettons tout en œuvre depuis le début de cette législature pour que cette adoption aille le plus vite possible. Les années précédentes, celle-ci se déroulait d'ordinaire au mois de juin, mais nous aimerions accélérer les choses.

Une décision du gouvernement du 4 mars a retardé ce processus. Pour des raisons légitimes de prudence budgétaire, cette décision n'autorise à ce stade les engagements et les ordonnancements qu'à hauteur de 75%, dans le but d'exercer un contrôle budgétaire sur l'ensemble des arrêtés d'ordonnancement et d'engagement.

Comme vous le savez, le secteur des AIS a connu une croissance très importante tout au long de la législature passée, pour atteindre un patrimoine global de l'ordre de 2.500 unités au 30 septembre 2009. Il convient, dès lors, d'anticiper quelque peu la poursuite espérée de cette croissance, ce à quoi nous travaillons de façon concertée.

(poursuivant en néerlandais)

À cet égard, je souhaite créer des conditions favorables au développement du secteur des agences immobilières sociales. Il a un rôle majeur à jouer si nous voulons atteindre l'objectif de 15% de logements en gestion publique à finalité sociale dans chaque commune d'ici 2020. Il s'agira de permettre une bonne collaboration entre le secteur et le pouvoir régional, une bonne transmission de l'information aux instances concernées et la transparence des prescriptions administratives et financières.

(poursuivant en néerlandais)

À cet effet, j'ai initié un travail important en vue de rétablir un climat serein et constructif entre les associations représentées par la Fédération des agences immobilières sociales (FEDAIS) et l'administration. Il y avait là une importante source de tensions. L'administration elle-même s'est quelque peu réorganisée ces derniers mois et l'ensemble de ce dispositif devrait nous conduire à une meilleure collaboration, ce qui est un élément tout à fait indispensable.

Nous avons organisé, dès l'automne passé, une série de réunions au cours desquelles nous avons

(verder in het Nederlands)

In die zin wil ik positieve omstandigheden creëren om de ontwikkeling van de sector van de sociale verhuurkantoren te ondersteunen. Deze sector is immers een belangrijke speler in de realisatie van de doelstelling om tegen 2020 in elke gemeente 15% woningen in openbaar beheer met een sociaal oogmerk te realiseren. Tot deze positieve omstandigheden behoren onder andere de succesvolle samenwerking van de sector met de gewestelijke overheid, een goede informatieverstrekking aan de betrokken instanties en de transparantie van de financiële en administratieve voorschriften die moeten worden nageleefd.

(verder in het Frans)

Ik heb maatregelen genomen om het vertrouwen tussen de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDAIS) en de administratie te herstellen. Er waren nogal wat spanningen. Er heeft een reorganisatie plaatsgevonden bij de administratie. Stilaan zou het beter moeten gaan.

Sinds de herfst heb ik een aantal vergaderingen belegd om de inhoud van de overeenkomsten tussen SVK's en het Brussels Gewest te bespreken, alsook het vademecum voor de SVK's.

U verwijst naar eenzijdig gewijzigde afschrijvingsregels. Die problemen zijn van de baan. In de overeenkomsten en het vademecum staan nu duidelijke regels inzake afschrijvingen.

Tijdens de vergadering van 11 maart hebben we een overeenkomst bereikt over de akkoorden en tijdens die van 3 maart 2010 zijn we het eens geworden over het vademecum.

De subsidiëring van de afschrijvingen gebeurt in overeenstemming met bijakte 7 van het besluit van 28 februari 2008 betreffende de SVK's. Daarin staat dat de subsidies mogen worden aangewend voor functionerings- en personeelskosten, met inbegrip van de afschrijving van investeringsuitgaven. Subsidies mogen dus worden gebruikt om afschrijvingen te dekken.

De administratie definieert investeringen als uitgaven die meer dan 1.000 euro bedragen voor zaken met een levensduur van minstens een jaar. De afschrijving van investeringsuitgaven mag

revu et explicité point par point le contenu des conventions AIS-Région qui accompagnent chaque octroi de subside, et du vade-mecum destiné aux AIS.

Vous évoquez des règles d'amortissement unilatéralement modifiées. Ces problèmes sont aujourd'hui dépassés : les conventions évoquées et le vade-mecum concernent notamment les règles en matière d'amortissement applicables au secteur des AIS, que nous avons clarifiées.

Au sujet des conventions que contestaient plusieurs AIS, nous sommes arrivés à un accord définitif lors de notre réunion du 11 février, et concernant le vade-mecum, lors de celle du 3 mars 2010.

Me référant au vade-mecum tel qu'adopté, je peux vous affirmer aujourd'hui que la règle en matière de subsidiation des amortissements se fait conformément à l'annexe 7 de l'arrêté du 28 février 2008 organisant les AIS, qui précise en son point 3 que le subside peut servir aux interventions dans les frais de fonctionnement et de personnel, en ce compris les amortissements résultants des dépenses d'investissement. Les amortissements sont donc subsidiables.

Dans ce cadre, l'administration considère que les investissements sont des dépenses supérieures à 1.000 euros et à durée de vie supérieure à un an. Par ailleurs, les amortissements résultant des dépenses d'investissement ne sont pris en compte que pour autant que ces dépenses ne fassent pas l'objet d'une subsidiation par un autre pouvoir public, ce qui est tout à fait logique.

Concernant les justificatifs auparavant acceptés et qui ne le seraient plus, vous vous référez sans doute aux problèmes rencontrés par certaines AIS dans leur procédure d'agrément. En effet, cette dernière impose aux AIS de fournir en annexe une copie de la convention qui les unit à une commune ou à un CPAS. Dans certains cas, ces conventions n'étaient pas conformes. Selon les cas identifiés par l'administration, elles étaient soit non datées, soit non signées, ou encore caduques en l'un ou l'autre point. Si on a parfois pris un peu plus de temps pour les quatre AIS dont nous avons parlé, c'était à cause de problèmes de ce type. Nous sommes en voie de les régler définitivement.

enkel bekostigd worden met subsidies als er geen subsidies met hetzelfde doel worden verstrekt door een andere overheid.

U had het over bewijsstukken die vroeger werden aanvaard, maar vanaf een bepaald moment niet meer. U verwijst ongetwijfeld naar de problemen met de erkenningsprocedure van bepaalde SVK's. Die moeten namelijk een kopie van de overeenkomst met een gemeente of OCMW bezorgen aan de administratie. Sommige van die overeenkomsten waren niet in orde, bijvoorbeeld omdat ze niet waren gedateerd of ondertekend. Daardoor duurde de erkenningsprocedure soms wat langer.

De administratie heeft nauwlettend dergelijke details gecontroleerd in het kader van de verlenging van de erkenning van 13 van de 22 SVK's. Zodra de procedure is afgelopen, kunnen die SVK's op hun beide oren slapen. Ik heb begrip voor de ongerustheid van de SVK's over hun financiën, maar de administratie doet haar werk grondig. We hebben ervoor gezorgd dat de regels worden gevolgd, maar het is ook onze bedoeling dat de sector niet in gevaar komt. Het vertrouwen tussen verhuurders en SVK's mag immers niet worden geschonden. We spannen ons in om conflicten met SVK's op te lossen om te vermijden dat ze in het openbaar worden uitgevochten.

Vroeger dienden de SVK's hun erkenningsdossiers rechtstreeks bij de minister van Huisvesting in, maar tijdens deze legislatuur heb ik de administratie een belangrijkere rol toegekend.

Drie van de vier betrokken SVK's hebben ondertussen hun situatie in orde gebracht. De regering zal donderdag hun subsidiëringsbesluiten goedkeuren. Ook de vierde SVK heeft de nodige stappen ondernomen bij haar gemeentelijke partners en zal binnenkort haar subsidie ontvangen.

In de begroting 2010 heb ik voor het eerst middelen uitgetrokken voor de federatie van de sociale verhuurkantoren (FEDSVK), die op termijn een belangrijke interface tussen de sector en het gewest moet worden. Nu het vademecum is opgesteld, kunnen wij het doel van de subsidie en de precieze opdrachten van de federatie vaststellen. Het is belangrijk om na twaalf jaar werking een stand van zaken op te maken en de federatie te responsabiliseren.

D'autre part, l'administration a été particulièrement soucieuse de ces détails dans le cadre du renouvellement d'agrément, qui cette année concernait treize AIS sur vingt-deux. C'est un nombre important, mais celles-ci seront tranquilles pour les années qui viennent, une fois cette procédure terminée. Nous pouvons comprendre les inquiétudes des AIS en termes de trésorerie et de financement, mais l'administration a fait son travail avec diligence et sérieux.

Nous avons été vigilants, soucieux du respect des règles existantes, mais aussi attentifs à ne pas fragiliser le secteur, car la confiance envers le bailleur est un élément extrêmement important. Nous jouons parfois aux pompiers avec certaines AIS pour éviter que des problèmes ne surgissent, ou n'aillent trop loin, et soient finalement exposés sur la place publique, ce qui aurait un effet préjudiciable sur l'ensemble de la politique du secteur.

L'administration joue un rôle plus important sous cette législature parce qu'auparavant les AIS adressaient leurs dossiers d'agrément directement au cabinet du titulaire de la compétence régionale du Logement. J'ai voulu responsabiliser l'administration à ce niveau-là. Il y a sans doute eu un changement de méthode qui peut expliquer certaines modifications ou de nouvelles habitudes. Mais je pense que nous allons dans le bon sens.

Parmi les quatre AIS concernées par ce problème évoqué le 26 février, trois ont régularisé leur situation et verront leurs arrêtés passer devant le gouvernement ce jeudi. La dernière AIS a récemment effectué les démarches nécessaires auprès de ses partenaires communaux pour régulariser sa situation et sera subsidiée prochainement.

Par ailleurs, dans le cadre du budget 2010, j'ai pour la première fois initié le principe d'un financement de la FEDAIS qui sera sans doute appelée à jouer un rôle d'interface, à terme, entre le secteur et la Région. Maintenant que le vade-mecum a été clarifié, nous allons pouvoir nous atteler à la définition de ce subside et à sa finalité, ainsi qu'aux missions plus précises que nous attendrons de la Fédération.

Ces réflexions devront nous guider dans le cadre de la concertation afin de savoir comment cet

Het debat over de meerjarigheid van de toegekende begrotingskredieten geldt ook voor andere sectoren, maar in de huidige begrotingscontext moeten wij bijzonder voorzichtig zijn. Nu het vademecum voltooid is, kunnen wij hierover echter overleg beginnen plegen met de sector.

acteur doit continuer à se développer dans cette Région. Il s'agit d'un secteur sur lequel nous comptons, en complément de la production de logements et de la rénovation de logements sociaux que nous menons.

Nous souhaitons faire le point et tirer les leçons que près de douze années d'existence permettent, afin de pouvoir aller plus loin. Il est clair qu'il sera nécessaire de prendre le temps pour cela et de responsabiliser la Fédération.

Concernant les pistes que M. Colson a mentionnées et qui sont relayées par la Fédération, nous y travaillons également. Notre objectif est d'en discuter avec le secteur. Elles s'inscrivent plus globalement dans un débat sur la pluri-annualité des crédits budgétaires affectés, qui concerne aussi d'autres secteurs.

C'est dans ce cadre que ces enjeux seront abordés. C'est une étape à laquelle je ne suis pas fermé, mais qu'il faut envisager au niveau du budget. Ce n'est pas évident avec le budget qui est le nôtre et qui nous pousse à une prudence extrême, surtout pour tout ce qui concerne des engagements pluri-annuels. Toutefois, je considère, maintenant que le travail sur le vade-mecum est terminé, que c'est un chantier que nous pourrons aborder en concertation avec le secteur de la façon la plus positive possible.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Les réponses du ministre me satisfont. Ce débat reviendra sans nul doute régulièrement dans le courant de cette législature, notamment à propos du développement des AIS dans les communes de la deuxième couronne. En effet, les AIS sont actuellement concentrées dans les communes de la première couronne, à l'instar des logements sociaux.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- We zullen hier nog regelmatig op terugkomen, vooral op de ontwikkeling van SVK's in de tweede kroon.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. HERVÉ DOYEN

À M. EMIR KIR, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DE

INTERPELLATIE VAN DE HEER HERVÉ DOYEN

TOT DE HEER EMIR KIR, STAATS-SECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST

L'URBANISME ET DE LA PROPRETÉ PUBLIQUE,

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 "la rénovation d'habitations au sein de la Cité du Bon Air".

M. le président.- À la demande de l'auteur, excusé, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

MET STEDENBOUW EN OPENBARE NETHEID,

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

betreffende "de renovatie van woningen in de wijk 'Goede Lucht'".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de interpellatie verschoven naar een volgende vergadering.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. VINCENT LURQUIN

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 "le droit à l'habitat des gens du voyage".

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

M. Vincent Lurquin.- Les hasards du calendrier sont parfois positifs. En effet, comme vous le savez, c'est la semaine de l'anti-racisme, contre toutes les discriminations. Cette semaine célèbre bien sûr la mémoire du génocide juif, mais aussi de ceux parmi les Tziganes qui sont morts dans les

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT LURQUIN

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

betreffende "het recht op huisvesting van de woonwagenbewoners".

De voorzitter.- De heer Lurquin heeft het woord.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Toevallig is dit de week tegen racisme en discriminatie. Voor de woonwagenbewoners is die discriminatie helaas nog steeds actueel.*

Hebben de woonwagenbewoners een recht op

Camps. Ces discriminations qui existaient à la fin de la guerre existent encore malheureusement pour les gens du voyage, dans une autre mesure bien sûr, à l'heure actuelle.

Je voudrais demander à M. le secrétaire d'État quel est le droit à l'habitat pour les gens du voyage; Cette thématique bouscule les représentations dominantes tant en droit que dans notre conception même d'une ville durable, plus sédentaire que nomade. Pourtant, lorsque nous discutons avec ces personnes, nous voyons que l'attente est grande que le politique ouvre un débat qui dépasse la seule problématique d'aménagement d'aires d'accueil. Parce que si, littéralement, on ne veut laisser personne sur le bord de la route de la cité, ce débat doit permettre une reconnaissance mutuelle.

Rendons à César ce qui lui appartient. Cette discussion a été lancée suite à la décision de la Ville de Bruxelles de dédicacer un terrain à l'accueil des gens du voyage. Décision courageuse dans un contexte d'austérité budgétaire, où la tolérance gagne du terrain face aux peurs de toutes sortes.

Il nous appartient aujourd'hui de soumettre d'autres propositions pour mieux répartir entre les différentes communes bruxelloises une solidarité qui ne doit pas seulement s'objectiver en aires d'accueil mais également dans d'autres droits fondamentaux repris par l'article 23 de la Constitution, à savoir les droits à l'éducation, à l'aide sociale ou au logement. Le logement... La question est complexe et nous savons que votre réponse le sera également, parce que vous avez à résoudre ce qui est pourtant le principal paradoxe des gens du voyage : être résident-nomade ou mobile-sédentaire, face à une forêt de réglementations pour qui l'unicité du statut est la seule voie possible.

Tel est, résument en une phrase Céline Romainville et Nicolas Bernard, "le lourd destin des gens du voyage : leur mode de vie ambulant éveille soupçons, méfiance et hostilité, mais voudraient-ils s'installer, on les en empêche également." Première petite mauvaise nouvelle, M. le secrétaire d'État : si vous êtes compétent pour le Logement, vous ne l'êtes pas pour les roulottes et les caravanes.

wonen? Om daarop te antwoorden moeten we onze opvatting herzien van een duurzame stad die eerder sedentair dan nomadisch is. De woonwagenbewoners willen in elk geval een ruimer debat dan alleen over de inrichting van staanplaatsen.

De stad Brussel besloot een terrein open te stellen voor de opvang van woonwagenbewoners. Dat is een moedige beslissing in deze tijden van angsten en financiële moeilijkheden.

Wij moeten nu nieuwe voorstellen doen om de solidariteit beter te spreiden over de Brusselse gemeenten. Die moet niet enkel tot uiting komen in opvangterreinen, maar ook in fundamentele grondwettelijke rechten, zoals het recht op onderwijs, sociale hulp of huisvesting. Dit is een complexe kwestie. Hoe kunnen de woonwagenbewoners tegelijk sedentair worden en nomade blijven, terwijl de reglementen met dit soort combinatie geen rekening houden?

Het nomadische bestaan van deze mensen creëert argwaan en vijandigheid, maar als zij zich ergens willen vestigen, wordt hen dat ook belet. Als staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, bent u zelfs niet bevoegd voor de woonwagens. In het Vlaams gewest worden woonwagens wel als een vorm van huisvesting beschouwd.

Wat kan de politiek doen om de discriminatie van de woonwagenbewoners tegen te gaan? Het zal in elk geval tijd en moeite kosten. We moeten afstappen van het concept van een woning als een "gebouw of deel van een gebouw", maar er ook mobiele woonvormen in opnemen, die bedoeld zijn voor permanente, niet-recreatieve bewoning.

Een wettelijke bepaling zal de werkelijkheid niet meteen veranderen, maar het zou alvast een erkenning zijn van het volwaardige burgerschap van alle Brusselaars en een stap in de richting van een "woning" als een kruispunt van rechten, plichten en vrijheden.

Mijnheer de staatssecretaris, hebt u een uitbreiding van het begrip "woonplaats" tot woonwagens aangekaart binnen de regering? Neemt de regering initiatieven in die richting?

Ce n'est pas moi qui le dis, ce sont des références universitaires qui ne vous sont pas étrangères : "Non seulement la roulotte et la caravane ne font pas l'objet d'une reconnaissance officielle que l'on se trouve en Wallonie ou à Bruxelles, mais, en plus, les formulations en présence excluent de facto l'habitat mobile du champ d'application des codes régionaux du logement." Ce qui n'est pas vrai pour votre homologue flamand, puisque dans le Code régional flamand du logement, l'article 2, § 1er, 33°, considère la "roulotte" comme un logement.

Alors, quelles sont les pistes politiques à explorer pour en finir, ou en tout cas, réduire ce qui est, à l'évidence une discrimination ? Elles sont multiples, difficiles à mettre en oeuvre, elles doivent faire l'objet d'un véritable travail de législature. Avant tout, il nous faudrait aujourd'hui abandonner cette conception séculaire du logement considérée comme "immeuble ou partie d'immeuble" pour étendre la notion de domicile aussi aux logements caractérisés par leur mobilité et flexibilité, destinés à une occupation permanente et non récréative, comme le prévoit le Code flamand du logement parce que symboliquement c'est important et que, quand on parle de discrimination, les symboles sont essentiels.

Le chemin législatif ne sera pas simple et une définition ne se substituera pas à la réalité. Mais ce serait un nouveau geste de reconnaissance, une nette déclaration de notre volonté de donner à chaque Bruxellois une citoyenneté à part entière. Un pas supplémentaire vers un logement qui serait d'abord un habitat, à savoir un carrefour de droits, de devoirs et de libertés, tout simplement un lieu de vie.

M. le secrétaire d'État, avez-vous mis à l'agenda du gouvernement une extension de la notion de domicile à l'habitat mobile des gens du voyage ? Existe-t-il des initiatives prises dans ce sens par le gouvernement ?

M. le président.- La parole est à M. Doulkeridis, ministre des caravanes et des roulottes.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous voyez, la connotation était déjà presque négative.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis, minister voor caravans en woonwagens, heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat klinkt bijna negatief.*

M. le président.- Vous vous méprenez, et je peux vous expliquer pourquoi, mais ce sera en aparté. J'ai repris ce que M. Lurquin a lui-même dit.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ne partons pas sur des malentendus. Je remercie M. Lurquin de venir avec une interpellation qui ne touche pas le grand public.

M. Vincent Lurquin.- Oui, normalement, c'était une interpellation.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'était une interpellation, et c'est le Bureau élargi qui l'a tranformée en question orale. Si vous le voulez, on peut y revenir la fois prochaine avec une interpellation. Ce serait bien d'en faire un débat public. Et cela intéressera aussi d'autres parlementaires. Nous devons essayer, sous cette législature, d'aller le plus loin possible dans cette problématique.

L'habitat des gens du voyage a ceci de particulier qu'il se situe aux confins de la politique du Logement et de l'Action sociale, et qu'il nous force à revisiter nos propres conceptions en la matière. Peut-on continuer, à propos de l'habitat mobile des gens du voyage, à exalter la vertu de l'ancrage qu'on associe d'ordinaire à la figure du logement ?

Pour ma part, je suis convaincu que l'habitat ne se réduit pas à des briques et un toit, de manière statique, mais qu'il englobe, de manière plus dynamique, les modes de vie itinérants, qui forgent l'identité même de ceux qui les adoptent. Du reste, le Comité européen des droits sociaux a développé une ample jurisprudence condamnant les États membres pour insuffisance de l'encouragement public de ce type d'habitat.

Il est vrai que la Région bruxelloise n'envisage pas pour l'instant cette problématique, l'habitat mobile n'étant nulle part défini dans le Code du logement. Le concept plus large de logement n'est en réalité lui-même pas défini dans ce code. C'est par le biais du "logement meublé", présenté comme "l'immeuble ou la partie d'immeuble", qu'on peut déduire cette absence de prise en considération.

Pour sa part, la Flandre a décidé en 2004 d'envisager expressément, dans son Code du logement, l'hypothèse de la vie en roulotte, cette dernière étant présentée comme un "logement

De voorzitter *(in het Frans).- Ik heb enkel de woorden van de heer Lurquin herhaald.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Laten wij geen misverstanden creëren. Ik dank de heer Lurquin voor zijn interpellatie.*

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Het was oorspronkelijk inderdaad een interpellatie.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Uw interpellatie werd door het Bureau in een mondelinge vraag omgezet, maar als u dat wenst, kunt u later nogmaals een interpellatie indienen. Dit onderwerp verdient een publiek debat.*

De problematiek van de woonwagenbewoners ligt op de grens tussen het sociaal en het huisvestingsbeleid en verplicht ons ertoe onze definities te herzien.

Huisvesting wordt traditioneel met verankering en statische levenswijzen geassocieerd, maar heeft mijn inziens ook betrekking op meer dynamische levenswijzen. Het Europees Comité voor Sociale Rechten heeft overigens meermaals de lidstaten veroordeeld voor een gebrek aan overheidssteun voor deze woonvormen.

De Brusselse Huisvestingscode bevat geen definitie van mobiele woonvormen. Zelf het begrip huisvesting wordt niet als dusdanig in die Huisvestingscode omschreven. Enkel het begrip gemeubelde woning wordt gedefinieerd als zijnde een gebouw of een deel van een gebouw.

In de Vlaamse Wooncode wordt het begrip woonwagen wel gedefinieerd, namelijk als een woongelegenheid, gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning.

Het Brussels Gewest is niet ongevoelig voor de problematiek voor de woonwagenbewoners. Zo heeft het Brussels parlement op 20 februari 2004 een resolutie aangenomen waarin de regering wordt gevraagd om verschillende doortrekkersterreinen met een oppervlakte van minstens 2.000 m² te kiezen, te bestemmen, in te richten en uit te rusten voor het verblijf van de woonwagen-

caractérisé par sa flexibilité et mobilité, destiné à une occupation permanente et non récréative".

On ne peut pas dire pour autant que la Région reste insensible à la problématique des gens du voyage puisque, par exemple, le Parlement bruxellois a adopté le 20 février 2004 une résolution "relative à la création de plusieurs terrains de transit destinés aux gens du voyage". Celle-ci demandait aux autorités compétentes "de sélectionner, d'affecter, d'aménager et d'équiper plusieurs terrains de transit d'une superficie minimale de 2.000 mètres carrés destinés au stationnement des gens du voyage pour une période n'excédant pas trois semaines" et les enjoignait "d'aménager les terrains de transit, notamment en les stabilisant et en assurant des voies d'accès et de manœuvre, et de les équiper d'arrivées d'eau, de bornes d'incendie et d'éclairage public", ainsi que "d'assurer le ramassage des immondices par les services de la Région" - entre autres.

Par ailleurs, je me dois de rappeler l'existence de l'arrêté de l'exécutif de la Communauté française du 1er juillet 1982, toujours en vigueur, qui octroie des fonds aux provinces, communes, agglomérations, fédérations, associations de communes et autres pouvoirs subordonnés en vue de l'acquisition, l'aménagement et l'extension de terrains de campement en faveur de "nomades", lesquels ne sont pas autrement définis.

Cette subvention est susceptible de couvrir 60% du coût total, mais certaines conditions sont posées à son octroi.

Il ne servirait à rien de consacrer formellement ce type d'habitat si, dans le même temps, on ne veillait pas à lui attacher des conséquences pratiques et concrètes. Précisément, la Flandre a édicté dans son Code le principe suivant lequel « la politique du logement de la Flandre crée les conditions nécessaires à la réalisation du droit à un logement décent » en développant des initiatives visant notamment à améliorer les conditions de logement des habitants qui sont logés dans une roulotte ». Cette incontestable avancée de la Région flamande dans les textes pourrait nous inspirer.

Concernant les mesures éventuelles à envisager pour favoriser l'habitat des gens du voyage en Région bruxelloise, je signalerai que la France, par

bewoners, met name door ze te stabiliseren en te zorgen voor toegangswegen, manoeuvreerruimte, watervoorziening, hydranten en openbare verlichting en ervoor te zorgen dat de diensten van het gewest het afval ophalen.

Het besluit van de Executieve van de Franse Gemeenschap van 1 juli 1982, dat nog altijd van toepassing is, kent middelen toe aan de provincies, gemeenten, agglomeraties, federaties, verenigingen van gemeenten en andere ondergeschikte besturen voor de aankoop, de inrichting en de uitbreiding van woonterreinen voor "nomaden".

Die subsidie kan 60% van de totale kosten dekken, maar voor de toekenning moet wel een reeks voorwaarden vervuld zijn.

De formele erkenning van de woonwagenbewoners heeft weinig zin als er in de praktijk niets verandert. Toch kunnen we ons inspireren op het voorbeeld van het Vlaams Gewest: in de Vlaamse huisvestingscode is een doelstelling opgenomen inzake betere huisvestingsvoorwaarden voor de woonwagenbewoners.

Frankrijk koos resoluut voor een dwingende maatregel: conform de wet Besson uit 1990 dient elke gemeente met meer dan 5.000 inwoners een terrein voor woonwagenbewoners ter beschikking te stellen. Jammer genoeg zijn de concrete resultaten teleurstellend.

In België kent men niet dezelfde beleidscultuur naar de lokale overheden toe. Ook de wetenschapper waarnaar u verwijst, oordeelt dat de Belgische overheden veeleer overleg plegen met de gemeenten dan dwingende maatregelen uit te vaardigen.

Het gewest kan de Huisvestingscode aanpassen. De kwaliteitsnormen mogen echter niet integraal worden toegepast op dat type woningen. Meestal zijn de woonwagenbewoners ook eigenaar van hun woonwagen, zodat ze niet onder de controle van het gewest vallen.

Brussel kan ook, zoals het Waals Gewest, een subsidie aan de gemeenten toekennen voor de aanleg van een terrein met voorzieningen voor woonwagens.

exemple, a développé une approche résolument coercitive en cette matière. Ainsi, par la loi dite Besson du 31 mai 1990, chaque municipalité comptant plus de 5.000 habitants « prévoit les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire, par la réservation de terrains aménagés à cet effet ». Les résultats, toutefois, sont assez mitigés, pour ne pas dire franchement décevants.

En Belgique, nous n'avons pas la même culture des relations entre les différentes entités. Je cite, à titre illustratif, les déclarations de ce scientifique que vous avez mentionné : "En Belgique, en revanche, l'État a pour tradition de cultiver avec les communes une relation davantage marquée du sceau de la concertation, de sorte que les mesures envisagées ici prennent plus volontiers la forme de l'incitation." En d'autres termes, il n'est pas aisé d'imposer aux communes des mesures coercitives.

Que peut-on encore essayer de faire en Région bruxelloise ? Premièrement, nous pouvons modifier le Code du logement. Toutefois, il faudra veiller à ce que les normes de qualité ne s'appliquent pas dans leur intégralité à ce type d'habitat, sous peine de devoir fermer l'ensemble des caravanes. Dans leur grande majorité cependant, les gens du voyage sont propriétaires de leur caravane, ce qui les prémunit du contrôle régional, qui ne s'applique qu'aux locations.

Nous pourrions également réfléchir à l'opportunité de délivrer, comme en Région wallonne, un subside à destination des communes pour aménager un terrain dédié aux gens du voyage (voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, etc.).

M. Alain Hutchinson.- Un article budgétaire est inscrit au budget depuis la première législature régionale, prévoyant une subvention pour l'équipement de terrains destinés aux gens du voyage. La Ville de Bruxelles est la seule à l'avoir invoqué.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Cet article figure au Code du logement ?

M. Alain Hutchinson.- Non. Dans le budget.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Reeds sinds de eerste regeerperiode staat in de begroting een artikel dat in een dergelijke subsidie voorziet. Alleen de Stad Brussel heeft daarvan gebruik gemaakt.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Is dat artikel opgenomen in de Huisvestingscode?*

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Nee, alleen in de begroting.*

M. le président.- Je crois qu'il s'agit d'une somme de 13.000 euros.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je me réjouis d'apprendre l'existence d'un tel subside mais je ne peux que constater qu'il n'a pas beaucoup servi. Nous examinerons la possibilité de le réactiver, en évitant les concentrations excessives. De l'aveu même du Comité national des gens du voyage, il vaut mieux disséminer les nomades sur plusieurs terrains plutôt que les rassembler en un seul lieu, pour éviter les frictions notamment.

Plus globalement, dans cette thématique aux multiples dimensions, la concertation sera importante, certainement avec mon collègue du gouvernement bruxellois en charge de l'Urbanisme, car on sait les difficultés qu'éprouvent les gens du voyage à régulariser leur implantation sur des terrains. La concertation sera aussi importante avec les autorités communales et les autorités communautaires pour toutes les questions liées à la scolarité, voire avec le gouvernement fédéral pour les aspects liés au stationnement.

Je vous remercie de mettre ce point à l'ordre du jour politique. À ce stade, je n'ai pas encore reçu de réponses satisfaisantes, mais je m'engage à faire avancer le dossier sous cette législature, sur la base des dispositifs existants et d'une lecture modifiée du Code du logement. Nous nous inspirerons de ce qui a pu se faire par exemple en Flandre, pour apporter une réponse concrète aux gens du voyage dans l'exercice de leur droit au logement.

De voorzitter *(in het Frans).- Ik meen dat het om 13.000 euro gaat.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben verheugd dat een dergelijke subsidie bestaat, hoewel ze amper wordt aangevraagd. De regering zal bestuderen of ze die subsidie nieuw leven kan inblazen en tegelijk overdreven concentraties kan vermijden. Ook het Nationaal Comité van Woonwagenbewoners adviseert een spreiding over verschillende terreinen om ruzies te vermijden.*

Ik zal over dit probleem overleg plegen met mijn collega bevoegd voor Stedenbouw. Er is ook overleg nodig met de gemeenten en de gemeenschappen voor alle problemen inzake schoolbezoek. Wat de woonwagenparken betreft moet worden gepraat met de federale overheid.

Ik ben u dankbaar dat u dit probleem op de agenda hebt geplaatst. Ik wil dat er schot in deze zaak komt op basis van de bestaande voorzieningen en een aangepaste lezing van de Huisvestingscode. Brussel moet Vlaanderen tot voorbeeld nemen en een concreet antwoord bieden op het recht op huisvesting van de woonwagenbewoners.

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

M. Vincent Lurquin.- Vous avez clairement indiqué votre volonté de garantir le droit à l'habitat des gens du voyage, ce dont je vous remercie, M. le ministre. Cette reconnaissance est importante pour les gens du voyage. Elle implique de casser le paradoxe législatif actuel : les gens du voyage peuvent difficilement voyager parce qu'il n'y a plus de terrains prévus à leur intention et ils peuvent difficilement s'implanter parce que les législations n'existent pas à ce niveau.

La deuxième bonne nouvelle se situe au niveau des réactions de mes collègues. J'avais proposé une

De voorzitter.- De heer Lurquin heeft het woord.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Ik ben blij dat u het recht op wonen voor woonwagenbewoners erkent. Die erkenning is voor die bevolkingsgroep erg belangrijk. Hopelijk zult u zo de huidige paradox doorbreken: woonwagenbewoners kunnen niet reizen omdat ze over onvoldoende terreinen beschikken en anderzijds kunnen ze zich nergens vestigen omdat daarvoor de nodige wetgeving ontbreekt.*

Ik ben blij met de reacties van mijn collega's. Ik had deze tekst oorspronkelijk als interpellatie ingediend en hoop dat er binnenkort een vol-

interpellation pour permettre le débat sur le sujet. Cela n'est pas possible dans le cadre d'une question orale, mais nous pourrons peut-être rebondir sur un véritable débat à une autre occasion.

Troisièmement, il faudrait peut-être envisager de rebaptiser cette commission du Logement en commission de l'Habitat, ce qui serait plus adéquat en termes de droit.

- L'incident est clos.

waardig debat aan dit thema zal worden gewijd.

Tot slot zou ik willen voorstellen deze commissie om te dopen tot commissie voor Wonen, wat juridisch gezien een juistere term zou zijn.

- Het incident is gesloten.

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 "la rénovation des logements sociaux situés square des Archiducs à Watermael-Boitsfort".

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 renovatie van de sociale woningblok op de Aartshertogensquare te Watermaal-Bosvoorde".

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Alors que la demande de logements sociaux augmente, plus de 2.500 logements sont inoccupés. Ces logements vides se dégradent et, après un certain temps, ne sont plus habitables. Dans la presse, vous affirmez que leur rénovation est une priorité, ce qui me réjouit.*

Les logements sociaux situés square des Archiducs à Watermael-Boitsfort sont vides depuis des années. Les vitres ont été changées, mais c'est tout.

Quels moyens dégagez-vous pour accélérer leur rénovation ? Est-il exact que Beliris met des moyens à la disposition des projets de rénovation? Cela rentre-t-il dans le cadre de l'accord de coopération conclu entre l'État fédéral et la Région à propos des logements sociaux ? Quand la rénovation de ces logements sera-t-elle achevée ? À quoi le retard est-il imputable ? De

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Momenteel wachten ongeveer 30.000 gezinnen op de toewijzing van een sociale woning. Terwijl de vraag naar sociale woningen steeds maar blijft stijgen, staan echter ook meer dan 2.500 woningen leeg, met alle gevolgen van dien. De leegstaande sociale woningen verkommeren, lopen schade op en zijn na verloop van tijd niet meer bewoonbaar. Het verheugt mij dan ook dat u in Le Soir de renovatie van deze sociale woningen een van uw prioriteiten noemde.

Het sociale woningblok op de Aartshertogensquare te Watermaal-Bosvoorde is helaas een voorbeeld van deze problematiek. Dit blok, dat in de jaren '20 werd opgetrokken en toen toonaangevend was in de Belgische sociale woonarchitectuur, staat reeds jaren leeg. Intussen werden de ramen wel vervangen, maar dat is dan ook alles.

Welke middelen maakt u vrij om de renovatie van

quels instruments disposez-vous pour accélérer la rénovation ?

dit sociale woningblok te bespoedigen?

Klopt het dat Beliris middelen ter beschikking stelt voor deze renovatieprojecten? Kadert dit in de samenwerkingsakkoorden die tussen de federale Staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden afgesloten over sociale huisvesting?

Tegen wanneer zal de renovatie van dit sociale woningblok afgerond zijn?

Aan welke factoren is de vertraging te wijten? Welke instrumenten hebt u om de renovatie te bespoedigen?

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

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Dès mon entrée en fonction, je me suis senti particulièrement concerné par la problématique des logements sociaux inoccupés, et donc par la rénovation des logements de Floréal. Parmi les 709 logements que compte Floréal, un ensemble architectural remarquable classé à 65%, 150 logements seraient inoccupés. C'est alarmant.*

Il convient de faire preuve de prudence lorsqu'on interprète les chiffres d'inoccupation des logements sociaux. Ils ne font que refléter la situation à un moment donné.

Le 31 décembre 2008, sur les 2.543 logements répertoriés comme inoccupés selon les statistiques de la SLRB, 653 étaient en vacance locative, dont 437 en cours de relocation et 216 nécessitaient une rénovation avant de pouvoir être reloués. Parmi les 1.790 logements restants, 1.449 étaient en cours de rénovation et 341 en attente de rénovation.

Sur les 150 logements inoccupés de Floréal, 67 sont situés au square des Archiducs. Ils seront remembrés en 43 logements de plus grande taille.

Pour accélérer la rénovation de cet immeuble, dont le coût est estimé à 5.350.000 euros, j'ai défendu la prise en charge du dossier par Beliris.

Beliris interviendra en tant que maître d'ouvrage, ce qui, grâce à son équipe d'ingénieurs et de juristes rompus à la gestion de grands projets, permettra d'avancer efficacement. En outre,

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Sinds mijn indiensttreding heb ik me erg betrokken gevoeld bij de problematiek van de leegstaande sociale woningen en bijgevolg ook bij de renovatie van de woningen van Floréal. Deze coöperatieve maatschappij van sociale woningen beheert immers opmerkelijk architecturaal erfgoed. Van de 709 woningen van Floréal is 65% als monument beschermd. 150 van de woningen staan leeg. Dat is 21%. Deze situatie kan als alarmerend worden beschouwd.

Ik wijs erop dat we bij de interpretatie van de cijfers over de leegstand van sociale woningen de nodige voorzichtigheid aan de dag moeten leggen. De gegevens zijn immers slechts een momentopname van de situatie op een bepaald moment.

Op 31 december 2008 werden er over de 2.543 woningen die volgens de statistieken van de BGHM leegstonden een aantal vaststellingen gedaan.

Zo'n 653 huurwoningen stonden leeg, waarvan er 437 op een nieuwe huurder wachtten en 216 moesten worden gerenoveerd voordat ze opnieuw konden worden verhuurd.

Van de overige 1.790 woningen werden er 1.449 gerenoveerd en wachtten er 341 op een renovatie.

Wat de 150 leegstaande woningen van Floréal betreft, dateren de meest recente gegevens van 2 december 2009.

Floréal pourra ainsi se concentrer sur la rénovation du reste de son patrimoine.

La prise en charge de ce projet par Beliris s'inscrit parfaitement dans le cadre de l'accord de coopération entre l'État fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale, qui vise à promouvoir le rôle national et international de Bruxelles. Cet accord prévoit notamment la revalorisation de quartiers moins attractifs en redonnant vie à certains quartiers de logements sociaux vieillissants.

Le but de Beliris en matière de logement social est d'améliorer le cadre de vie et la sécurité des quartiers en modernisant les habitations sociales.

Pour ce qui concerne la planification des travaux, l'étude va débuter au printemps 2010 et les travaux devraient être terminés d'ici 2013.

Enfin, en ce qui concerne l'historique du dossier, Floréal a bénéficié en 1999, dans le cadre du programme d'investissement triennal complémentaire, d'un budget pour installer l'eau chaude et le chauffage dans les logements du square des Archiducs.

En 2000, la SLRB a approuvé le projet de remembrement et de rénovation globale de la SISP par la régie. Elle a également marqué son accord pour le phasage de l'opération sur trois ans. Trois experts techniques ont été désignés : un ingénieur pour les émissions de CO, un architecte pour la rénovation et un coordinateur de sécurité.

Toujours en 2000, une procédure de classement du bâtiment est entrée en vigueur, ce qui a entraîné un retard important au niveau de la rénovation de l'immeuble. Dix ans se sont écoulés depuis l'octroi de crédits dans le cadre du programme triennal d'investissement, et seul un tiers du bâtiment a été remembré par la régie.

Le premier élément qui a retardé les travaux est le relogement des 67 familles locataires. Parallèlement, des problèmes ont surgi pour l'obtention du permis d'urbanisme et un différend est né entre les trois experts, au point qu'il a fallu rompre leurs contrats.

Floréal a depuis lors décidé de ne plus recourir à sa régie pour réaliser ces travaux et a donc dû chercher de nouvelles sources de financement.

In de Aartshertogensquare staan er 67 woningen die herverkaveld zullen worden tot 43 grotere woningen. Wanneer die 43 woningen opgeleverd en opnieuw bewoond zijn, zal de totale huurleegstaand in een keer tot 83 woningen worden teruggebracht. Dat komt overeen met ongeveer 12% van het aantal huurwoningen van de coöperatieve maatschappij. Ik zal er later nog op terugkomen.

Mevrouw Debaets, ik zal nu uw vragen over de renovatie van de woningen op de Aartshertogen-square beantwoorden.

Om de renovatie van dit gebouw te versnellen, heb ik ervoor gepleit dat Beliris het dossier in handen zou krijgen. Rekening houdend met de door de OVM opgemaakte raming van de renovatiewerken en met de noodzaak om te voldoen aan de "lage energie"-criteria, zou de kostprijs voor de renovatie 5.350.000 euro bedragen.

Beliris wordt de bouwheer van het project. Doordat deze organisatie over een team ingenieurs en juristen beschikt die gewoon zijn om met grote projecten te werken, zal het project op efficiënte wijze ontwikkeld kunnen worden. Bovendien zal Floréal zich hierdoor volledig kunnen concentreren op de renovatie van de rest van haar woningenbestand, waarvoor eveneens grondige en structurele acties nodig zijn.

Dat Beliris het project op zich neemt, kadert volledig binnen het samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met als doel het promoten van de nationale en internationale rol van Brussel. Dit akkoord omvat onder andere de opwaardering van de minder aantrekkelijke wijken door bepaalde verouderde sociale woonwijken nieuw leven in te blazen. Andere voorbeelden zijn de renovatie van de Miniemenstraat en de site Blaes-Spiegel.

Beliris wil binnen de sociale huisvesting de levensomgeving en de veiligheid in de wijken verbeteren door de sociale woningen te moderniseren via de renovatie van keukens en badkamers, de vergroting van de beschikbare ruimtes, de renovatie van voorgevels en de herinrichting van tuinen.

Wat de planning van de werken betreft, de studie zal in de lente van 2010 van start gaan en de

Tout cela a pris du temps, mais le projet Beliris peut maintenant démarrer sur des bases saines.

Ce dossier de rénovation est interpellant à plus d'un titre. Ainsi, une enveloppe d'un million d'euro est prévue au budget 2010 pour créer un pôle d'expertise régional centralisé d'appui aux SISP. L'un de ses objectifs sera de résorber le retard pris dans les quadriennaux précédents. Dans cette optique, la SLRB a entamé un travail de réactualisation des crédits relatifs à ces quadriennaux, en concertation avec les SISP.

Un planning a été élaboré pour chaque projet. Il servira de base pour la communication entre la SLRB et les SISP, et permettra de détecter les problèmes plus vite. Au besoin, du personnel supplémentaire sera engagé dans les SISP en difficulté.

Ces deux mesures visent à faciliter la politique d'investissement dans le secteur du logement social. Elles ont été reprises dans le nouveau contrat de gestion signé par la Région et la SLRB. La promotion de la politique régionale du logement est un objectif essentiel de ce gouvernement.

werken zouden, zonder noemenswaardig oponthoud, tegen 2013 beëindigd moeten zijn.

Wat de geschiedenis van dit dossier betreft, geef ik u op basis van de gegevens die mij werden overgemaakt door Floréal en de BGHM, tot slot nog een samenvatting van de gebeurtenissen in verband met de renovatie van de Aartshertogensquare. In 1999 werd er in het kader van het driejarig aanvullend investeringsprogramma aan Floréal een budget toegekend om de woningen van de Aartshertogensquare te voorzien van warm water en verwarming.

In 2000 heeft de raad van bestuur van de BGHM haar goedkeuring gehecht aan het herverkavelingsproject en het project inzake de algemene renovatie van de OVM door de regie.

De BGHM heeft eveneens haar akkoord gegeven om de werkzaamheden over drie jaar te spreiden. Er werden drie technische experten benoemd, namelijk een ingenieur die de uitstoot van CO onder controle moest houden, een architect voor de renovatiewerken en een veiligheidscoördinator.

In 2000 trad er een procedure in werking om het gebouw als monument te beschermen. Dat viel enigszins te verwachten, maar bracht toch een aanzienlijke wijziging inzake de vordering van de werken met zich mee.

Zoals u kunt vaststellen, heeft de renovatie van het gebouw op de Aartshertogensquare aanzienlijke vertraging opgelopen. Zo zijn er reeds tien jaren verstreken sinds de toekenning van de kredieten in het kader van het driejarig investeringsprogramma en werd er tot op heden slechts een derde van het gebouw herverkaveld.

Een eerste factor die de werken heeft vertraagd, is de herhuisvesting van de 67 gezinnen die een woning huurden op de Aartshertogensquare.

Tegelijkertijd hebben er zich problemen voorgedaan met betrekking tot de verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning en is er een meningsverschil ontstaan tussen de drie experten, wat uiteindelijk geleid heeft tot het verbreken van hun contracten.

Inmiddels had Floréal besloten om geen beroep meer te doen op haar regie om de werken uit te

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Le CD&V se réjouit qu'une rénovation soit en vue. Le ministre a manifestement tenu compte des erreurs du passé. Cette analyse lui permettra d'être plus rapide à l'avenir.*

- L'incident est clos.

voeren, waardoor de maatschappij op zoek moest gaan naar nieuwe financieringsbronnen. Dit alles heeft veel tijd in beslag genomen, maar nu kan het project Beliris eindelijk met een schone lei van start gaan.

Dit renovatiedossier is in vele opzichten bijzonder te noemen. Zo werd er in de begroting van 2010 één miljoen euro uitgetrokken om een gecentraliseerde gewestelijke expertisepool te creëren ter ondersteuning van de OVM's. Deze pool heeft onder andere tot doel de in de vorige vierjarenplannen opgelopen achterstand goed te maken.

Het is in dit opzicht dat overeenkomstig het akkoord van de regering van 27 oktober 2009 de BGHM in overleg met de OVM's van start is gegaan met de aanpassing van de kredieten die werden toegekend aan de vorige vierjarenplannen.

Hierbij werd er voor ieder project een toekomstgerichte gefaseerde planning uitgewerkt.

Deze planning zal als basis dienen voor de communicatie tussen de BGHM en de OVM's en zal ervoor zorgen dat problemen en impasses sneller kunnen worden opgespoord. Indien nodig wordt er extra personeel ingezet in de OVM's die in moeilijkheden verkeren.

Dit zijn twee maatregelen om het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector vlotter te doen verlopen. Ze worden dan ook opgenomen in het nieuwe beheerscontract tussen het gewest en de BGHM. De bevordering van het gewestelijk huisvestingsbeleid is een essentiële doelstelling van deze regering.

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- De CD&V-fractie is tevreden dat er een na tien jaar een renovatie in zicht is. Uit het antwoord van de minister blijkt dat hij rekening heeft gehouden met wat er is fout gegaan. Deze analyse moet hem toelaten om bij toekomstige projecten korter op de bal te spelen.

- Het incident is gesloten.