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 20 AVRIL 2010

VERGADERING VAN

DINSDAG 20 APRIL 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 Mme Anne Dirix 5

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

et 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 "le mécanisme de contractualisation avec les communes afin d'atteindre l'objectif de 15 pour cent de logements publics à finalité sociale".

- de M. Hervé Doyen 5

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

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

Discussion – Orateurs : **Mme Michèle Carthé, M. Arnaud Pinxteren, M. Michel Colson, M. Hervé Doyen, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Hervé Doyen.** 7

INHOUD

INTERPELLATIES 5

- van mevrouw Anne Dirix 5

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

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

betreffende "de overeenkomsten met de gemeenten om de doelstelling van 15 percent openbare woningen met een sociaal doel te halen".

- van de heer Hervé Doyen 5

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'".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Michèle Carthé, de heer Arnaud Pinxteren, de heer Michel Colson, de heer Hervé Doyen, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Hervé Doyen.** 7

- de Mme Michèle Carthé 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 contrat de gestion de la SLRB".

Discussion – Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Michèle Carthé.** 20

QUESTIONS ORALES 23

- de M. Vincent De Wolf 23

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

concernant "les transferts et mutations entre SISP".

- de M. Mohamed Ouriaghli 24

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

concernant "les avances sur garanties locatives".

- van mevrouw Michèle Carthé 18

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

betreffende "het beheerscontract van de BGHM".

Bespreking – Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Michèle Carthé.** 20

MONDELINGE VRAGEN 23

- van de heer Vincent De Wolf 23

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

betreffende "de verhuizingen en mutaties tussen OVM's".

- van de heer Mohamed Ouriaghli 24

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

betreffende "de voorschotten voor huurwaarborgen".

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 MME ANNE DIRIX

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

ET 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 "le mécanisme de contractualisation avec les communes afin d'atteindre l'objectif de 15 pour cent de logements publics à finalité sociale".

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

INTERPELLATION DE M. HERVÉ DOYEN

À M. EMIR KIR, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DE L'URBANISME ET DE LA PROPRETÉ PUBLIQUE

ET À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW ANNE DIRIX

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

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

betreffende "de overeenkomsten met de gemeenten om de doelstelling van 15 percent openbare woningen met een sociaal doel te halen".

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER HERVÉ DOYEN

TOT DE HEER EMIR KIR, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET STEDENBOUW EN OPENBARE NETHEID,

EN TOT DE HEER CHRISTOS

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

M. le président.- M. Christos Doulkeridis répondra à l'interpellation.

La parole est à M.Doyen.

M. Hervé Doyen.- Le constat d'un manque crucial de logements sociaux en Région bruxelloise est une évidence que personne ne conteste. La qualité des bâtiments actuels nous importe, par ailleurs, tout autant. Dès lors, lorsqu'un projet de rénovation et / ou de réhabilitation de tels logements est entrepris, nous ne pouvons que nous en réjouir.

Lorsqu'un projet concerne un ensemble architectural particulier, il importe de trouver un compromis entre les exigences modernes de confort et d'hygiène requises et une rénovation qui ne porte pas préjudice à cet ensemble architectural. Cet équilibre idéal n'est pas toujours simple à trouver. Le dossier dont je souhaite vous entretenir, et vous questionner, concerne la Cité du Bon Air.

Une enquête publique a été menée du 5 au 19 janvier 2010 dans le cadre de la rénovation de dix-neuf maisons dans cette cité. Cette rénovation est une très bonne chose ! En effet, certains habitants se plaignent de la qualité des toits, des châssis, de la vétusté de la plomberie, et la liste est encore longue. Nul ne conteste l'absolue nécessité de cette rénovation.

Monsieur le secrétaire d'Etat, bien que cet ensemble architectural ne soit pas classé, il représente néanmoins un intérêt certain. Dès lors, la Commission des Monuments et Sites a-t-elle rendu un avis dans le cadre de la rénovation programmée ? Et si tel est bien le cas, quelles sont les recommandations qui ont été faites ? Ces recommandations sont-elles de nature à remettre en cause une rénovation moderne de ces habitations, comme par exemple la pose de

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.- De heer Doulkeridis zal de interpellatie beantwoorden.

De heer Doyen heeft het woord.

De heer Hervé Doyen *(in het Frans).- Niemand kan ontkennen dat er een gebrek aan sociale woningen is. De kwaliteit is echter ook belangrijk. Het is altijd een goede zaak als sociale woningen worden opgeknapt.*

In geval van bijzondere woningen met een aparte architectuur moet er een compromis worden gevonden tussen de moderne eisen inzake comfort en hygiëne, en respect voor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen. Dat is niet altijd eenvoudig.

In januari 2010 werd er een openbaar onderzoek gevoerd over de renovatie van 19 woningen in de wijk "Goede Lucht". Ze waren dringend aan renovatie toe, want er waren problemen met het dak, de ramen enzovoort.

De woningen zijn weliswaar niet beschermd, maar hebben toch een zeker erfgoedkundig belang. Heeft de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) een advies gegeven over de renovatie? Is dit advies problematisch voor een moderne opknapbeurt, waarvoor dubbel glas, isolatie enzovoort is vereist? Bij de renovatie van andere sociale woningen is er veel aandacht besteed aan isolatie.

Zijn er aanvragen ingediend om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften, bijvoorbeeld met betrekking tot de minimale oppervlakte en de grootte van de slaapkamers? Wat is er beslist? Volgens buurtbewoners zijn er afbraakwerken van start gegaan. Klopt dat?

Denkt u niet dat de verkoop van een aantal sociale woningen om de renovatie van andere woningen te

doubles vitrages ou de l'isolation de façade ? Ce qui, vous en conviendrez, serait contraire à ce qui est largement prôné aujourd'hui. A ce titre, et dans un autre dossier, celui de la Cité Moderne, M. Emir Kir avait été particulièrement attentif et heureux de souligner que cette rénovation permette une meilleure isolation des bâtiments, et donc de substantielles économies d'énergie pour ces habitants.

Par ailleurs, des demandes de dérogations urbanistiques ont-elles été introduites. Celles-ci portent-elles sur des dérogations éventuelles relatives aux surfaces minimales pour les lieux de vie et pour la taille des chambres ? Avec, le cas échéant, quelles décisions ? Des habitants du quartier relaient l'information selon laquelle des travaux de démolition auraient déjà été entamés. Est-ce bien exact ?

Ne pensez-vous pas que la vente de certains logements sociaux, pour en rénover d'autres, aurait pu apporter une plus grande mixité dans le quartier. Celle-ci n'aurait-elle pas permis à des locataires de logements sociaux de devenir propriétaires, sachant que la vente de ces maisons doit être exclusivement destinée à la construction de nouveaux logements sociaux durables, nonobstant le moratoire dont nous avons tous connaissance ?

Enfin, la circulation, le stationnement, l'éclairage, le statut des jardins abandonnés au centre des îlots sont autant d'éléments qui participent à la revitalisation et à la rénovation d'un quartier. Des actions en ce sens peuvent-elles être envisagées ?

Discussion

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

Mme Michèle Carthé.- Le nombre de personnes qui sont dans les conditions d'accès au logement social représente près de 50% de la population bruxelloise. Les listes d'attente pour obtenir un logement social enregistrent près de 30.000 demandes. De plus, le parc de logements sociaux ne représente actuellement que 8% du parc total de logement en Région bruxelloise. L'accroissement de ce type de logements constitue donc un outil important de régulation du marché locatif.

Dans ce cadre, vouloir vendre le peu de logements

bekostigen tot meer sociale diversiteit in de buurt zou hebben geleid? Op die manier zou een aantal sociale huurders eigenaar kunnen worden.

Wordt er ook werk gemaakt van een verkeers- en parkeerplan, verlichting en onderhoud van verwaarloosde tuinen in de wijk?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Bijna 50% van de Brusselse bevolking komt in aanmerking voor een sociale woning. Er staan 30.000 mensen op de wachtlijst. Slechts 8% van de Brusselse woningen zijn sociale woningen. Om de huurmarkt te reguleren, zijn er dan ook dringend meer sociale woningen nodig.*

Het heeft dan ook geen zin dat het gewest zijn sociale woningen zou verkopen. De regeringsverklaring zegt trouwens dat het moratorium op deze verkoop behouden blijft.

sociaux dont la Région dispose n'est certes pas la solution, mais frôle le non-sens. Je rappelle effectivement la déclaration gouvernementale qui précise que le moratoire sur la vente des logements gérés par les SISP et la SLRB sera maintenu.

Pour le groupe PS, le principe premier de l'action du gouvernement doit être d'encourager, y compris à l'échelon local, toutes les initiatives ayant pour effet d'accroître le nombre de logements publics et donc de logements sociaux également. Ceci, que ce soit via la construction ou la rénovation.

Il est utile de rappeler que des budgets importants sont consacrés à la rénovation des logements sociaux en Région bruxelloise, notamment au niveau du budget en cours : 500.000.000 euros sont consacrés à la rénovation et plus de la moitié des 38.800 logements sont concernés. Des budgets sont aussi prévus pour la rénovation dans le cadre de Beliris, à raison de 31.000.000 euros. Il s'agit de Platon à Evere - 105 logements - , Saint-Lazare à Molenbeek - 180 logements - , la Roue à Anderlecht et Rempart des Moines à Bruxelles-Ville.

Les causes de la lenteur de la rénovation des logements sociaux ne se trouvent donc pas nécessairement du côté d'un sous-investissement financier des pouvoirs publics. Il faut plutôt regarder du côté de la lourdeur des procédures.

En ce qui concerne la rénovation des logements et la position de la Commission royale des Monuments et Sites (CRMS), il faut souligner que la Région de Bruxelles-Capitale, à l'instar d'autres villes européennes, a bien évidemment l'objectif ambitieux de réduire les gaz à effet de serre de 30% par rapport à 1990, pour 2025.

Ceci se fera en intégrant des préoccupations connexes telles que la qualité de l'air, la pollution atmosphérique et l'énergie. Pour ce faire, la Région vise à atteindre des niveaux ambitieux de performances énergétiques pour le parc de logement existant, tout en rencontrant un juste équilibre entre la sauvegarde du patrimoine, les nécessaires économies d'énergie et le développement d'un projet socio-économique.

À ce titre, la réduction de la consommation énergétique pour le chauffage est devenue une préoccupation sociale majeure. Dès lors, améliorer

De PS vindt dat de regering in de eerste plaats alle initiatieven moet aanmoedigen die erop gericht zijn het aantal openbare en sociale woningen te vergroten, door bouw of renovatie.

In de huidige begroting gaat 500 miljoen euro naar de renovatie van sociale woningen. Meer dan de helft van de 38.800 woningen wordt gerenoveerd. Ook Beliris trekt 31 miljoen euro uit voor projecten in Evere, Molenbeek, Anderlecht en Brussel.

Dat de renovaties zo traag verlopen, ligt niet aan een gebrek aan investeringen, maar aan de buitengewoon moeizame procedures.

Het Brussels Gewest heeft de ambitie om tegen 2025 de uitstoot van broeikasgassen met 30% te verminderen in vergelijking met 1990.

Daarvoor wil het gewest er onder meer voor zorgen dat het bestaande woningpark ambitieuze doelstellingen haalt inzake energieprestaties. Daarbij streeft het een gezond evenwicht na tussen het behoud van het erfgoed, energiebesparingen en de ontwikkeling van een sociaal-economisch project.

De vermindering van het energieverbruik voor verwarming is een belangrijke sociale kwestie. De kwaliteit van de gebouwen verbeteren is een oplossing op lange termijn tegen hoge energierekeningen en voor een betere levenskwaliteit.

We moeten daarom het energieverlies in de Brusselse gebouwen efficiënter bestrijden, vooral in oudere gebouwen, waaronder de beschermde en geklasseerde gebouwen. Ook deze gebouwen moeten worden gerenoveerd, zolang de maatregelen technisch haalbaar zijn en de esthetische waarde van het gebouw niet schaden.

De voorschriften van de KCML bemoeilijken de renovatieprocedure, die sowieso al erg log is.

Wij streven naar een evenwicht tussen erfgoedkundige waarde en energieprestaties. Hebt u contact opgenomen met de minister van Leefmilieu om vaart te zetten achter de verbetering van de energieprestaties van de sociale woningen, geklasseerd of niet?

la qualité des bâtiments est évidemment un moyen important pour dégager des solutions à long terme aux problèmes de factures énergétiques élevées et de la qualité de la vie dans l'ensemble des bâtiments.

Il est donc nécessaire de renforcer la lutte contre les déperditions d'énergie dans le bâti bruxellois, principalement le plus vétuste. En font partie les bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde, ou en cours d'inscription ou de classement. Ce pan de la politique visant à promouvoir l'efficacité énergétique doit en tout état de cause pouvoir être appliqué à l'entièreté du bâti bruxellois sans distinction, pour autant que les travaux envisagés soient techniquement possibles, économiquement rentables, et n'aient pas pour effet direct d'altérer de manière drastique l'esthétique ou la valeur patrimoniale du bien concerné.

Il s'agit de promouvoir la rénovation énergétique du logement social, même classé. Le respect des prescrits de la CRMS représente souvent des entraves supplémentaires aux procédures déjà longues de la rénovation des logements sociaux.

La déclaration gouvernementale précise qu'un enjeu fondamental consiste à trouver un juste équilibre entre la sauvegarde du patrimoine et les nécessaires économies d'énergie ainsi qu'entre la sauvegarde du patrimoine et le nécessaire développement d'un projet socio-économique.

Des contacts ont-ils été pris avec la ministre de l'Environnement afin de voir s'il serait envisageable de pousser plus avant et de manière prioritaire la rénovation énergétique des logements sociaux, qu'ils soient classés ou non ?

M. le président.- Madame Carthé, le bureau élargi de ce 19 avril a accepté deux interpellations sur le sujet de la rénovation des logements sociaux. Pour cette raison, et avec votre accord, il serait souhaitable que votre intervention soit traitée ultérieurement.

De voorzitter.- Mevrouw Carthé, het Uitgebreid Bureau van 19 april heeft twee interpellaties over dit specifieke onderwerp aanvaard. Het zou dus beter zijn uw vragen naar aanleiding van die interpellaties te stellen.

Mme Michèle Carthé.- J'estime que mon intervention s'inscrit dans le cadre de l'interpellation de M. Doyen mise à l'ordre du jour de la réunion d'aujourd'hui.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Mijn vragen kaderen in de interpellatie van de heer Doyen, die vandaag op de agenda staat.*

M. le président.- Puisque ce sujet spécifique sera

De voorzitter.- Het lijkt me logischer uw betoog

traité ultérieurement dans le cadre d'autres interpellations, il me paraît logique que votre intervention soit reportée. La décision revient à la commission.

Mme Michèle Carthé.- Je tiens à ce qu'une réponse soit apportée à mon intervention faite dans le cadre d'une interpellation à l'ordre du jour !

M. le président.- Nous risquons d'avoir un même débat lors de la prochaine commission.

Mme Michèle Carthé.- Je n'y vois pas d'inconvénient.

M. le président.- Il est regrettable que vous n'acceptiez pas que votre interpellation soit traitée dans la prochaine commission.

La parole est à M. Pinxteren.

M. Arnaud Pinxteren.- Le moratoire figurant dans l'accord du gouvernement n'y est pas pour rien. Si l'on ne parvient pas à élargir l'offre de logements sociaux disponibles en Région bruxelloise, c'est principalement en raison d'obstacles de nature juridique, technique, administrative et foncière.

La Région a dégagé les moyens financiers pour créer des logements et rénover les logements existants vides. Dans ce contexte difficile, avec un parc de logements sociaux notoirement insuffisant au regard de la population bruxelloise et de sa configuration économique, ouvrir la porte à la possibilité de vendre risque de diminuer la réserve de logements sociaux disponibles. À ce stade, malgré de nombreux efforts consentis, la Région n'est pas en mesure d'en créer suffisamment en raison des obstacles précités. Toutefois, ceux-ci n'entravent pas la vente de ces logements. On risque seulement de tarir la réserve existante sans pour autant l'alimenter.

Le contexte actuel ne nous permet pas d'agir de la sorte. Le moratoire figurant dans l'accord du gouvernement revêt dès lors tout son sens. Il ne s'agit pas non plus de renoncer à promouvoir l'accès à la propriété pour les locataires dans le logement social. D'autres possibilités existent qui devraient davantage être promues auprès de ces locataires, sans pour autant mettre en péril la

uit te stellen. Het is aan de commissie om hierover te beslissen.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Ik sta erop een antwoord te krijgen op mijn vragen in het kader van de interpellatie die vandaag op de agenda staat.*

De voorzitter.- Dat betekent dat we later identiek hetzelfde debat zullen voeren.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Dat stoort me niet.*

De voorzitter.- Het is jammer dat u mijn voorstel niet aanvaardt.

De heer Pinxteren heeft het woord.

De heer Arnaud Pinxteren *(in het Frans).- Het regeerakkoord bevat niet voor niets een moratorium. Dat we er er niet in slagen het aantal beschikbare sociale woningen te verhogen, heeft vooral juridische, technische en administratieve redenen.*

Momenteel zijn er te weinig sociale woningen in verhouding tot het toenemende aantal kansarme Brusselaars. Woningen te koop aanbieden, zal het aantal nog verder doen slinken.

Het moratorium uit het regeerakkoord moet ernstig worden genomen. Natuurlijk moeten huurders van sociale woningen kansen krijgen om een woning te kopen, maar daarvoor bestaan ook andere manieren. Men raakt beter niet aan de reserve van beschikbare sociale woningen.

réserve de logements sociaux disponibles de la Région.

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

M. Michel Colson.- J'ai souri en entendant M. Doyen évoquer la possibilité de vente de logements sociaux. Je m'attendais à l'intervention de Mme Carthé, me rappelant le débat qui avait animé cette commission et la séance plénière lors de la législature précédente, quand j'avais déposé une proposition d'ordonnance à ce sujet.

Celle-ci visait à autoriser les SISP à vendre une partie des logements sociaux vides - à l'époque, ils étaient moins de deux mille - à des gens qui étaient dans les conditions d'accès au Fonds du logement, avec des balises, un droit de préemption en cas de spéculation, l'obligation de réinvestir le produit de la vente dans la rénovation ou la création de logements sociaux supplémentaires. Je me rappelle de la virulence du débat. J'ai été accusé de vouloir privatiser le logement social.

Le moratoire est bien là. C'est Didier Gosuin qui l'a institué à l'époque où il était secrétaire d'État au Logement. Et il a quand même cosigné la proposition d'ordonnance que j'avais déposée. Je crois qu'il faut avoir un débat intelligent sur cette question, d'autant plus que ce système fonctionne en Wallonie, avec des balises. Il a d'ailleurs été institué sous un gouvernement présidé par M. Di Rupo lui-même.

À Bruxelles, nous avons le taux de propriétaires occupants le plus bas du pays. Tout dernièrement, dans cette commission, j'ai relevé avec étonnement, et satisfaction aussi, lors de l'exposé de la SDRB que celle-ci est bien un instrument de l'acquisitif social en Région bruxelloise, avec le Fonds du Logement, si on lève l'interdiction d'avoir recours au Fonds du Logement pour acheter un bien de la SDRB comme le prévoit la déclaration gouvernementale. Cela pose aussi le problème du logement moyen. Je suis demandeur d'un débat intelligent et sans tabous sur l'acquisitif social.

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

M. Hervé Doyen.- Mon intention n'était pas d'amener un débat dogmatique et idéologique sur la question. Les chiffres qui ont été rappelés par

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Ik vond de suggestie van de heer Doyen om sociale woningen te verkopen vermakelijk. Tijdens de vorige regeerperiode heb ik al een voorstel van ordonnantie ingediend over dit onderwerp.*

Mijn voorstel bestond erin om openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) de mogelijkheid te bieden een deel van de leegstaande sociale woningen te verkopen aan mensen die beantwoorden aan de voorwaarden van het Woningfonds, met een recht van voorkoop en een aantal andere voorzorgsmaatregelen om speculanten af te schrikken. Men verweet mij toen dat ik de sociale huisvesting wou privatiseren.

Toen Didier Gosuin staatssecretaris voor Huisvesting was, heeft hij een moratorium ingevoerd. Ik wijs erop dat de verkoop van sociale woningen goed functioneert in Wallonië.

Brusselaars zijn veel minder vaak eigenaar van hun woning dan Walen en Vlamingen. De GOMB kan een sociale functie vervullen, zo werd nog in deze commissie gezegd, als het verbod om met een lening van het Woningfonds onroerend goed van de GOMB aan te komen, wordt opgeheven - zoals in het regeerakkoord staat. Ik wil een open debat over sociale koopwoningen.

De voorzitter.- De heer Doyen heeft het woord.

De heer Hervé Doyen *(in het Frans).- Ik wil geen ideologisch, dogmatisch debat over dit onderwerp openen. De problemen met de wijk Goede Lucht*

les uns et par les autres, comme le nombre de propriétaires occupants qui est le plus bas à Bruxelles, nous incitent à nous poser cette question. S'agissant de la cité du Bon Air, vous retrouvez ce problème dans d'autres types de cités aussi, je pense notamment à la cité Floréal, ou au Logis à Watermael-Boitsfort.

Vous avez là d'anciennes cités ouvrières qui ont des gabarits architecturaux intéressants, qui n'ont pas été rénovées pendant des décennies parce que les sociétés de logements étaient désargentées et que ces maisons ne sont pas aux normes, etc. La vente de ces logements, évidemment encadrée, est peut-être une solution pragmatique à la rénovation de ces logements, plutôt que de les laisser pourrir.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les réponses que je vais vous apporter ont été concertées avec mon collègue Emir Kir, qui m'a transmis des éléments de réponse concernant le volet urbanistique.

Rappelons d'abord le contexte particulier de l'opération de rénovation de la cité du Bon Air à Anderlecht. Il s'agit d'un projet global de rénovation de 40 maisons, mené simultanément par le Foyer anderlechtois sur la cité du Bon Air et sur celle de la Roue, dans le cadre d'un crédit d'investissement du plan quadriennal 2006-2009. 19 maisons seront rénovées à la cité du Bon Air et 21 maisons à la Roue.

De manière assez originale sur le plan urbanistique, et dans une volonté de simplification administrative concertée avec l'administration régionale de l'urbanisme, ce projet a fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme pour les 40 adresses réparties sur deux quartiers différents, déposée fin juillet 2009. Les deux ensembles sont situés en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE). Selon les informations qui m'ont été communiquées, les maisons sont inscrites par défaut à l'inventaire du patrimoine car antérieures à 1933, mais elles ne sont ni classées ni inscrites sur la liste de sauvegarde.

La commission de concertation de l'urbanisme s'est réunie le 20 janvier 2010. L'avis a été reporté

doen zich ook voor in andere sociale woonwijken.

Het zijn vaak oude arbeiderswijken met een interessante architectuur die al tientallen jaren verkommeren omdat de OVM's geen geld hebben voor renovatie. De verkoop van een aantal woningen is misschien een pragmatische oplossing. Het is alleszins beter dan ze te laten verkrotten.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De heer Kir heeft mij gegevens bezorgd over de stedenbouwkundige aspecten.*

Het renovatieproject voor de wijken Goede Lucht en Het Rad in Anderlecht slaat op respectievelijk 19 en 21 woningen, die simultaan gerenoveerd worden door de Anderlechtse Haard, dankzij een investeringskrediet uit het vierjarenplan 2006-2009.

Eind juli 2009 werd, na overleg met de gewestelijke stedenbouwkundige administratie, voor dit volledige project één globale stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Beide woonblokken liggen in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS). Omdat de huizen van voor 1933 dateren, zijn ze automatisch ingeschreven op de erfgoedlijst, maar ze zijn niet geklasseerd of beschermd.

Het stedenbouwkundig overlegcomité kwam op 20 januari 2010 bijeen en gaf een positief advies omdat de aanvrager niet de bedoeling had om meer mensen in de huizen onder te brengen, maar om de woonomstandigheden te verbeteren.

De Brusselse regering streeft er inderdaad naar om van het gewest een voorbeeld te maken qua energieprestaties. Daarvoor is de thermische isolatie van de gebouwen belangrijk. De BGHM heeft de passiefnorm aangenomen voor alle

à la séance du 24 mars, où il a été remis un avis unanimement favorable, sans condition, considérant que "la volonté du demandeur n'est pas de surdensifier mais d'améliorer les conditions d'habitabilité des maisons par l'installation d'une salle de bain et la disparition des annexes précaires".

En ce qui concerne le niveau d'isolation thermique des immeubles après rénovation, je partage bien entendu votre avis, et Mme Carthé et d'autres ont eu raison de rappeler les objectifs que s'est assigné le gouvernement actuel pour cette législature, à savoir atteindre les objectifs de performance énergétique, combattre le réchauffement climatique et faire de Bruxelles une Région exemplaire sur ce plan. Nous assumons notre part de responsabilité. Sur notre proposition, la SLRB a décidé au sein de son conseil d'administration d'adopter le standard passif pour toutes les nouvelles constructions. Des discussions ont eu lieu concernant la rénovation, et j'espère que nous irons le plus loin possible dans les standards basse énergie à appliquer pour tous les travaux de rénovation. Dans le cas présent, malheureusement, le projet n'a pas repris le standard basse énergie. La raison invoquée serait que l'avis - pourtant purement consultatif - de la Commission royale des Monuments et Sites, était défavorable à cette solution.

Je reconnais ici une tension sur laquelle nous devrons revenir, entre l'objectif patrimonial légitime et l'objectif très important de performance énergétique, avec des conséquences sur le plan environnemental mais aussi sur le plan social pour les locataires.

Un groupe de travail avait été mis en place lors de la précédente législature rassemblant des membres de la CRMS et de l'administration du logement, pour essayer de trouver le meilleur équilibre possible. J'attends toujours ses conclusions. Il est évident que, pour une partie de nos cités jardin et de notre patrimoine, il est urgent de trouver ce point d'équilibre en allant le plus loin possible dans l'enjeu patrimonial et dans celui de la performance énergétique.

Nous aurons l'occasion d'y revenir de manière plus globale dans les semaines à venir. Il faut arrêter d'opposer systématiquement ces deux objectifs qui doivent être atteints de façon originale et créative,

nieuwe gebouwen. Over de normen voor de gerenoveerde gebouwen wordt nog gepraat, maar ik hoop dat we daar zo ver mogelijk in kunnen gaan. In het huidige project werd helaas niet de strengste norm gehanteerd, naar verluidt omdat het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen daarover negatief was.

In dit geval botst de bescherming van het erfgoed dus met de optimalisering van de energieprestaties.

In de vorige legislatuur is er een gezamenlijke werkgroep van de KCML en de huisvestingsdiensten opgericht om naar evenwichtige oplossingen te zoeken. Ik wacht nog altijd op de conclusies. We hebben een oplossing nodig voor de tuinwijken.

In de komende weken zullen we de kwestie uitgebreid bespreken. Respect voor de oorspronkelijke architectuur en een energiezuinige renovatie moeten met elkaar worden verzoend om te vermijden dat de sociale woningen in de tuinwijken onbewoonde musea worden.

Voor de tuinwijk Goede Lucht hebben we niet gekozen voor een zeer laag energieverbruik. Het is echter wel de bedoeling om isolatiewerken uit te voeren, teneinde het energieverbruik van de woningen met 25 tot 30% te reduceren. De isolatiewerken zouden in combinatie met een volledige renovatie van de technische installaties ook meer comfort opleveren.

U vraagt of er afbraakwerken worden uitgevoerd. Volgens mijn informatie worden er geen van de gebouwen waarover we het hebben afgebroken. Ik zal overleg plegen met de betrokken partijen om de energieprestaties van de woningen zoveel mogelijk te verbeteren, rekening houdend met de architecturale eigenschappen. We moeten veel verder kunnen gaan dan oorspronkelijk was gepland.

Er is trouwens geen kosten-batenanalyse gemaakt van de verschillende mogelijkheden om de woningen te renoveren.

Ik probeer de BGHM en de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) te stimuleren om dergelijke analyses te maken. De OVM's betalen

mais aussi souple, si on veut que ces bâtiments ne soient pas des musées et continuent à être habités aux conditions du logement social.

Malgré cela, ce n'est pas le standard de basse énergie qui a été retenu pour ce projet-ci. Le projet actuel prévoit que les dalles de sol du rez-de-chaussée ainsi que les toitures seront isolées, ce qui devrait substantiellement abaisser la consommation d'énergie des maisons, de l'ordre de 25 à 30%. Cette isolation du sol et du toit, combinée au renouvellement complet des installations techniques, améliorerait aussi fortement le confort des futurs habitants par rapport aux maisons non rénovées.

Vous me demandez si des bâtiments ont été démolis ou si la démolition a commencé. D'après mes informations, ce ne sont pas les bâtiments dont nous parlons ici et qui sont concernés par ce projet. Je vais essayer, malgré l'état d'avancement du dossier, d'avoir une concertation avec les différents opérateurs faisant partie du projet afin d'aller le plus loin possible au niveau de la performance énergétique de ces bâtiments, tout en trouvant le point d'équilibre. Il faut aller beaucoup plus loin que ce qui était prévu.

À côté de l'aspect patrimonial, il apparaît que n'avait pas été effectué le calcul comparatif coût-efficacité de différents scénarii de rénovation de ces maisons, permettant d'évaluer objectivement les gains énergétiques possibles et le coût d'occupation des logements par les locataires, c'est-à-dire l'addition du loyer plus les charges énergétiques. Nous travaillons de plus en plus dans cette logique.

J'essaye de pousser la SLRB et les SISP à l'intégrer. C'est aux SISP de payer la construction ou la rénovation des bâtiments, mais les charges reviennent généralement aux locataires. Il est de notre responsabilité, dans une logique sociale, d'aller le plus loin possible dans l'intégration entre les deux aspects : le coût locatif et le coût de la consommation. C'est ce qui nous amène à aller le plus loin possible dans les critères de performance énergétique des bâtiments que nous voulons imposer dans le secteur du logement social.

Nous devons garder à l'esprit que si nous sommes capables de déterminer exactement le montant des charges d'investissements de travaux de

immers de renovatiekosten, maar de huurders draaien op voor de huurlasten. We moeten er dan ook voor zorgen dat sociale woningen zo energiezuinig mogelijk zijn.

Het is weliswaar mogelijk om renovatiekosten precies in te schatten, maar we weten niet hoeveel aardgas en andere brandstoffen in de toekomst zullen kosten. De prijs zal alleszins stijgen. De beste manier om sociale huurders te beschermen tegen uit de pan rijzende energieprijzen, is door sociale woningen zo energiezuinig mogelijk te maken.

In het geval van kleine wooneenheden zijn ingrijpende renovatiewerken soms bijna even duur als nieuwbouw. Het is een minimumvereiste dat die woningen achteraf toch minstens voldoen aan de normen inzake energie-efficiëntie. Bij alle toekomstige renovatieprojecten zullen we rekening houden met de impact op het milieu.

De algemene beleidsverklaring stelt dat het moratorium op de verkoop van woningen behouden blijft. Dit is allerminst een dogmatische beslissing: ze is ingegeven door de sociale context, de huidige toestand van de sociale woningen, het aantal beschikbare woningen en de wachtlijsten. Op dit ogenblik staan er evenveel mensen op een wachtlijst als er huurders van sociale woningen zijn.

Het moratorium, dat werd ingesteld door de heer Gosuin en de toenmalige meerderheid, moet dus worden verlengd. Tegelijk moeten de inspanningen van de vorige regering inzake de constructie en de renovatie van sociale woningen worden voortgezet. We moeten ook dringend vernieuwende voorstellen doen om het globale aanbod aan sociale woningen te vergroten.

Niettemin blijft de regering de verwerving van een eigen woning aanmoedigen via het Woningfonds en de sociale leningen, ondanks de moeilijke begrotingscontext. Voor een gezin met een inkomen dat recht geeft op sociale huisvesting betekent de aankoop van een eigen woning immers een belangrijke stap naar ontvoogding.

We spannen ons in om voor meer sociale woningen te zorgen en kansarme Brusselaars te helpen bij het verwerven van een eigen woning.

rénovation, il est plus difficile d'évaluer le coût des différentes sources énergétiques, du gaz naturel par exemple, dans dix ou vingt ans. Ce coût sera certainement plus élevé qu'aujourd'hui. Le meilleur moyen de prémunir nos locataires sociaux d'une probable envolée des prix de l'énergie est de réduire drastiquement, dès aujourd'hui, les besoins en chauffage de leur logement. C'est une préoccupation à la fois écologique et sociale.

Concernant le rapport coût-efficacité des rénovations de logements, particulièrement des petites unités comme ces habitations, lorsque le coût d'une rénovation lourde approche celui d'une construction neuve, celle-ci doit garantir une performance énergétique conforme à celle stipulée par la déclaration de politique générale. Nous allons par conséquent intégrer l'impact environnemental de ces opérations, d'emblée dans les projets à venir.

Concernant la vente éventuelle de certains biens, la déclaration de politique générale indique que le moratoire est maintenu. Je m'inscris dans cette logique. Il ne s'agit pas de développer une approche dogmatique. Ce n'est pas celle-ci qui a guidé les partenaires de la majorité actuelle à poursuivre le moratoire. Comme le souligne Mme Carthé, la situation sociale, l'état du patrimoine actuel, le nombre de logements disponibles, et les listes d'attente correspondent quasiment au nombre de logements disponibles aujourd'hui. À ce stade, il y a autant de personnes en attente d'un logement social que de locataires de logements sociaux.

Cet élément a guidé M. Gosuin et la majorité à l'époque, à favoriser la formule d'un moratoire. Nous nous inscrivons dans cette logique. Il importe toutefois de continuer à construire des logements, comme cela avait été initié lors de la précédente législature, et de rénover. Il est logique de procéder à la rénovation des logements, car maintenir des logements inoccupés sans les rénover serait défavorable pour les personnes en attente d'un logement social. Il est impératif enfin de faire des propositions innovantes pour augmenter globalement l'offre à l'égard des candidats en attente d'un logement social.

Ceci ne signifie pas pour autant que le gouvernement écarte toute politique acquisitive. Nous soutenons en effet celle-ci via le Fonds du logement et les prêts sociaux. Les bénéficiaires

Het lijkt me niet opportuun om het moratorium deze legislatuur af te schaffen, gelet op de doelstelling van 15% sociale woningen en de voortgang van bepaalde bouwprojecten. Voor nieuwe bouwprojecten zal trouwens naar meer sociale diversiteit worden gestreefd om problemen te vermijden. Het is niet de bedoeling om nog hele wijken of gebouwen op te trekken waar enkel sociale huurders of middeninkomens wonen.

Het moratorium is al enkele jaren oud. Vroeger werden er veel sociale woningen in wijken als Goede Lucht en het Rad verkocht. Meer dan 40% van de 800 woningen in die wijken zijn nu in handen van privé-eigenaars. Dat beleid heeft geleid tot meer sociale diversiteit.

In zijn huidige vorm is het moratorium zeer strikt. Het geldt niet alleen voor de sociale woningen, maar ook voor het bijbehorende patrimonium. Zo wil een OVM in Etterbeek een klein kantoorgebouwtje verkopen omdat het bijzonder duur zou zijn om er woningen van te maken. In zulke gevallen zou wat meer soepelheid mogelijk moeten zijn.

Buiten het inrichten van de tuinen, is de renovatie van de omgeving van de woningen in dit project momenteel niet aan de orde. Op dat vlak is echter al heel wat werk geleverd via Beliris.

représentent près de 90% du public du logement social. Malgré le contexte financier actuel, la Région continue de consentir des efforts budgétaires importants pour aider ces familles à devenir propriétaires. Cette politique s'inscrit dans le cadre d'une politique sociale émancipatrice qui permet à un ménage d'être propriétaire de son bien alors qu'il est dans une situation de revenu de logement social. Nous poursuivons cette politique tout en essayant d'augmenter le parc de logements publics.

Nous continuons en ce sens tout en essayant d'augmenter le parc de logements publics. La politique que nous menons permet d'équilibrer l'augmentation du patrimoine de logement social pour répondre aux différentes demandes et la poursuite de l'aide à l'acquisition pour le même public.

Compte tenu de l'avancement des projets de construction, du parc global de logements sociaux et de l'objectif d'atteindre 15% de logements publics à finalité sociale, je ne pense pas qu'il serait opportun sous cette législature de remettre en cause le moratoire, même si je partage parfaitement l'objectif de mixité sociale mentionné. C'est la raison pour laquelle il faudra que les nouveaux projets de construction soient dès le départ des projets mixtes, en particulier lorsqu'ils concerneront un nombre relativement important de logements, afin qu'il ne s'agisse pas d'ensembles d'immeubles ou de quartiers où il n'y a que du logement social ou du logement moyen. Il faut essayer d'apporter de la mixité dès le départ dans ces projets pour éviter à l'avenir les problèmes que nous pouvons stigmatiser ici.

Cette politique de moratoire est intervenue il y a quelques années, mais avant, pour les quartiers concernés, dont notamment ceux de la cité du Bon air et de la Roue, il y a eu une politique de vente du patrimoine de logements sociaux. Ainsi, plus de 40% des 800 logements de la Roue et du Bon air avaient été revendus par le Foyer anderlechtois et sont actuellement des logements privés. Cette politique d'avant le moratoire amène déjà de la mixité dans des logements qui étaient avant tous loués dans le cadre du logement social. La vente de ces logements a permis d'atteindre un peu l'objectif que vous évoquez.

Il est exact que le moratoire est très strict, dans

l'état actuel. Et il ne concerne pas uniquement les logements sociaux, mais également l'ensemble du patrimoine de ces derniers. Parfois, des bureaux sont donc visés. Une SISP d'Etterbeek, par exemple, souhaite vendre un petit bâtiment à bureaux, car le réaménager en logements serait extrêmement onéreux.

En pareils cas, une certaine souplesse devrait être de mise, en concertation avec les acteurs concernés, dont la SLRB.

M. Doyen, hormis la remise en état des jardins privatifs, la rénovation des abords des logements sociaux n'est pas prévue dans le projet, mais plusieurs d'entre eux ont déjà été réaménagés dans le cadre de l'accord de coopération Beliris, notamment ceux de la cité-jardin de la Roue. Cette rénovation pourrait être envisagée dans les années à venir, mais tel n'est pas le cas actuellement.

Nul doute que nous reviendrons sur ce dossier de la rénovation des logements sociaux dans les prochaines semaines.

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

De voorzitter.- De heer Doyen heeft het woord.

M. Hervé Doyen.- Je remercie le ministre pour ses réponses pointues et précises - à l'aune des questions qui lui ont été posées. Puisque nous aurons l'occasion de revenir au débat, je m'empresse de dire qu'il ne doit pas être dogmatique, mais le plus pragmatique possible. Il est entendu - et le ministre l'a très bien précisé - que dans les conditions d'octroi de prêt du Fonds du logement, se trouvent 90% des gens qui sont dans les conditions d'accès.

De heer Hervé Doyen *(in het Frans).- Ik wil de minister aansporen om elk dogmatisme te laten varen en zo praktisch mogelijk te werk te gaan. Het is inderdaad zo dat 90% van de mensen die recht hebben op een lening bij het Woningfonds, onder de criteria vallen.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il est important de l'avoir en tête. On oublie parfois que c'est aussi une manière de soulager une partie de la pression sociale de ceux qui sont en attente de location. Si nous pouvons accorder cette année neuf cents prêts, comme l'année dernière, ce seront autant de familles qui ne se retrouveront pas sur les listes d'attente du logement social.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Door mensen met een laag inkomen in staat te stellen een woning aan te kopen, kan de overheid de vraag naar sociale huurwoningen doen afnemen. We streven ernaar om in 2010 zo'n 900 sociale leningen toe te kennen, zoals in 2009.*

M. Hervé Doyen.- Je suppose que tout le monde, ici autour de la table, sera d'accord avec moi pour dire que l'acquisition d'un bien est un vecteur de promotion sociale considérable pour la plupart de ces familles - bien plus que d'être un locataire social dans un logement social de service public.

De heer Hervé Doyen *(in het Frans).- De huur van een sociale woning draagt veel minder bij tot sociale promotie dan de aankoop van een eigen woning. Vooral voor mensen van buitenlandse origine is het belangrijk zich te kunnen vestigen in een woning die geen eigendom is van de overheid.*

Acquérir un bien qui est à soi est vraiment très important pour de très nombreuses familles, notamment d'origine étrangère. Cela signifie pouvoir s'installer, poser ses valises dans un bien qui est le sien et qui n'appartient pas à la puissance publique.

Tout le monde me connaît ici et sait que mon approche n'est pas du tout dogmatique.

Enfin, le premier bâtiment social passif avance bien à Jette, et vous aurez dans les semaines qui viennent l'occasion de l'inaugurer !

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME MICHÈLE CARTHÉ

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

concernant "le contrat de gestion de la SLRB".

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

Mme Michèle Carthé.- La Région bruxelloise a été la première instance politique en Belgique à instaurer la dynamique des contrats de gestion pour les entreprises publiques. Le principe de l'autonomie de gestion est ainsi consacré afin d'assurer l'efficacité et le professionnalisme des entreprises publiques liées par ces contrats, telles que l'ORBEM, la SDRB ou la STIB.

La SLRB est également encadrée par un contrat de gestion conclu avec le gouvernement de la Région bruxelloise. Ce contrat de gestion précise les objectifs à atteindre et les moyens alloués pour les réaliser. L'article 34 du code du logement précise les sept matières visées par le contrat de gestion : les objectifs assignés aux parties ; les critères d'évaluation des politiques du logement social auxquelles la SLRB participe ; les prestations qui doivent être assurées à l'égard des SISP ; les conditions de l'accord liant la SLRB à d'autres personnes morales ou l'associant à d'autres

In Jette wordt momenteel de laatste hand gelegd aan de eerste sociale passiefwoning. Binnenkort zult u het gebouw kunnen inhuldigen!

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

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

betreffende "het beheerscontract van de BGHM".

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Het Brussels Gewest is als eerste overheid begonnen met de invoering van beheerscontracten voor overheidsbedrijven zoals de GOMB of de MIVB. Ook met de BGHM heeft het een beheerscontract gesloten. Artikel 34 van de Huisvestingscode bepaalt welke kwesties worden geregeld door het beheerscontract met de BGDM, zoals de criteria voor de evaluatie van het sociale huisvestingsbeleid, sancties in het geval van contractbreuk enzovoort. Het contract legt ook de algemene doelstellingen vast en de middelen waarop de BGHM aanspraak kan maken. De bepalingen van dit contract worden overgenomen in de beheerscontracten die de BGHM sluit met de meeste OVM's. De invoering van de beheerscontracten is een werk van lange adem.*

We wachten al jaren op een nieuw beheerscontract voor de BGHM. Volgens onze inlichtingen heeft de vorige regering aan het einde van de

interventions publiques dans la politique du logement ; les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution de ses engagements par l'une des parties ; les conditions de révision du contrat ; les moyens spécifiques mis à la disposition de la SLRB par le gouvernement pour lui permettre d'exercer ses activités.

En résumé, le contrat de gestion fixe les engagements de l'autorité de tutelle, la Région, et de la SLRB, et précise les missions qui doivent être assurées.

En outre, la SLRB conclut un contrat de gestion avec la plupart des SISP, dont l'objet est de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région. Le processus de conclusion du contrat de gestion de la SLRB est donc très long.

Le renouvellement du contrat de gestion de la SLRB est attendu depuis plusieurs années. Selon nos informations, un projet de contrat de gestion entre la Région et la SLRB aurait été déposé sur la table du gouvernement à la fin de la législature précédente, et les négociations pour la conclusion des contrats de gestion entre la SLRB et les SISP auraient été clôturées en novembre 2009. Rien ne devrait donc plus s'opposer à ce que le contrat de gestion avec la SLRB devienne enfin une réalité et puisse être présenté au parlement.

Où en est l'élaboration du nouveau contrat de gestion de la SLRB ?

Comment expliquer les retards de présentation de ce contrat de gestion, alors que les négociations avec les SISP ont pris fin au mois de novembre ?

Quand pensez-vous pouvoir le présenter au parlement ? Nous savons qu'il n'est communiqué à ce dernier que pour information dès sa conclusion entre les parties. Dès lors, quand tiendrons-nous ce débat en commission ?

Vous aviez déclaré à la presse, en décembre 2009, que le nouveau contrat de gestion entre la SLRB et la Région prévoyait de systématiser un répertoire annuel recensant les logements disponibles selon leur niveau d'adaptation aux personnes handicapées. Pourriez-vous préciser les priorités qui seront contenues dans ce contrat de gestion ?

regeerperiode een ontwerp van beheerscontract besproken en zouden de onderhandelingen voor de beheerscontracten tussen de BGHM en de OVM's in november 2009 zijn afgerond. Niets weerhoudt de regering ervan om het nieuwe beheerscontract met de BGHM voor te leggen aan het parlement.

Wat is de stand van zaken? Hoe verklaart u de vertraging? Wanneer wordt het nieuwe beheerscontract voorgesteld aan het parlement?

In december 2009 zei u dat er volgens het nieuwe beheerscontract een jaarlijkse telling zal worden uitgevoerd om na te gaan hoeveel woningen er zijn aangepast aan gehandicapten. Kunt u de beleidsprioriteiten uit het beheerscontract toelichten?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le contrat de gestion actuellement en vigueur a été approuvé par le conseil d'administration de la SLRB, le 14 mars 2002 pour une période de cinq ans, soit, formellement jusqu'au 14 mars 2007. Depuis lors, il est prolongé par voie d'avenant et ce, jusqu'à la signature du prochain contrat de gestion.

À la fin de la législature précédente, ma prédécesseure a présenté un projet de contrat de gestion au gouvernement à six reprises, du 2 avril 2009 au 4 juin 2009, mais le gouvernement n'a pas accepté d'engager le secrétaire d'État suivant pour un contrat de gestion de cinq ans, censé donc reprendre toutes les politiques à mettre en place durant l'équivalent d'une législature. Entre-temps, des élections ont eu lieu et un nouvel accord de majorité a été formulé : autant d'éléments dont la prise en compte justifie le temps que nous avons dû consacrer à ce contrat de gestion.

Par ailleurs, à l'époque, la situation du budget régional nécessitait une prudence certaine. Le contrat de gestion présente également un volet de programmation, des moyens financiers du secteur qu'il était nécessaire de cadrer en toute connaissance de cause. Pour répondre à votre première question, lors de mon entrée en fonction, j'ai hérité d'un projet de contrat de gestion qui aurait dû entrer en vigueur trois ans plus tôt.

J'ai pris le temps de bien cerner les enjeux pour mes cinq années de fonction, acte pris de la situation du secteur du logement social et de la nécessité de traduire dans le projet de contrat les impulsions et l'esprit de la déclaration régionale. On arrive aujourd'hui à la troisième génération des contrats de gestion dans le secteur du logement social bruxellois. Le nouveau projet de contrat de gestion de niveau un a été transmis le 29 mars 2010 à la SLRB, un mois et demi après l'installation de son nouveau conseil d'administration. Il semblait, en effet, préférable et plus opérationnel d'entamer les négociations avec le nouveau conseil d'administration de la SLRB. Ainsi, les postes de président et d'administrateur

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Op 14 maart 2002 keurde de raad van bestuur van de BGHM het huidige beheerscontract goed, voor een duur van vijf jaar. Sindsdien werd het via een bijakte verlengd.*

Mijn voorgangster heeft in 2009 zes maal een nieuw beheerscontract voorgesteld aan de regering, maar de vorige regering wilde de nieuwe staatssecretaris niet meteen opzadelen met een beheerscontract dat zou gelden voor de gehele regeerperiode. Ondertussen is er een nieuw regeerakkoord en moeten we het nieuwe beheerscontract daaraan aanpassen.

Bovendien moesten we rekening houden met de moeilijke budgettaire situatie. Het ontwerp van beheerscontract dat ik bij mijn aantreden erfde, was immers al drie jaar oud.

Ik heb eerst de uitdagingen voor deze regeerperiode bepaald, rekening houdend met de toestand van de sociale huisvesting en de geest van de regeringsverklaring. We zijn aan de derde generatie toe van de beheerscontracten in de Brusselse sociale huisvestingssector. Op 29 maart 2010 hebben we het nieuwe ontwerp van beheerscontract bezorgd aan de BGHM. We hebben daarvoor gewacht tot de nieuwe raad van bestuur was geïnstalleerd.

Indien mogelijk en tenzij er nog moet worden onderhandeld met de BGHM, wil ik dat de regering het beheercontract tegen eind mei aanneemt in eerste lezing, zodat de tekst kan worden voorgelegd aan de Adviesraad voor Huisvesting en de regering aan de tweede lezing kan beginnen.

Ik wijs erop dat de beheercontracten tussen de BGHM en de OVM's afhankelijk zijn van het beheercontract van het Brussels Gewest met de BGHM.

De OVM's hebben met de BGHM over een beheercontract onderhandeld in de wetenschap dat dit moet worden aangepast als de regering het beheercontract tussen de BGHM en het gewest

délégué ont été renouvelés.

En termes de calendrier et sous réserve des nécessités des négociations avec la SLRB, je souhaiterais que le gouvernement statue, en première lecture, d'ici la fin du mois de mai, avant que le texte ne soit soumis au Conseil consultatif pour avis et ne revienne au gouvernement régional pour la seconde lecture.

En ce qui concerne vos interrogations sur le contrat de gestion de niveau 2 qui a été négocié avec les SISP, je rappelle que le contrat de niveau 2 qui lie la SLRB aux SISP qui le souhaitent doit découler du niveau 1. Il n'est donc pas possible d'avancer sur le niveau 2 tant que le niveau 1 n'a pas été adopté. Le contrat de gestion que vous mentionnez a été négocié sur la base d'un contrat de gestion de niveau 1 qui n'avait pas été avalisé par le gouvernement et, a fortiori, par la SLRB.

Les SISP et la SLRB ont donc négocié ce contrat en étant conscientes du danger de devoir le modifier si le contrat de niveau 1 n'était pas accepté tel quel par le gouvernement et si celui-ci faisait l'objet d'une reformulation logique suite à la mise en place d'un nouvel accord de majorité. Mais je ne leur en veux pas.

Pour ce qui est de votre troisième question, étant donné que le projet de contrat de gestion doit encore, comme je l'ai déjà évoqué, être négocié avec la SLRB puis approuvé par son conseil d'administration, puis par le gouvernement et que le conseil consultatif du logement doit également remettre un avis, mon souhait est qu'il soit conclu avant les vacances parlementaires. Dans ce cas, il vous serait transmis à la rentrée parlementaire.

Pour répondre à votre dernière question concernant les priorités du projet de nouveau contrat de gestion, le texte intègre évidemment les impulsions de la déclaration régionale ainsi que des réponses aux constats effectués eu égard à la situation du secteur bruxellois du logement. Parmi celles-ci, figure la nécessité de davantage opérationnaliser la politique d'investissement dans le cadre de l'objectif régional de permettre d'ici 2020 qu'il y ait dans chaque commune 15% de logements de gestion publique à finalité sociale.

La déclaration prévoit de faire de Bruxelles une capitale verte à l'horizon 2016. Pour y parvenir, un

niet goedkeurt. Toch neem ik dat de OVM's niet kwalijk.

Er is nog heel wat werk aan de winkel voor het beheercontract met de BGHM klaar is. Ik hoop dat we dit voor de zomer kunnen rond krijgen, zodat het na het zomerreces kan worden voorgelegd aan het parlement.

Uw laatste vraag betreft de beleidsprioriteiten in het nieuwe beheercontract. Welnu, er wordt rekening gehouden met de regeringsverklaring en de situatie op de Brusselse woningmarkt. Zo wordt er onder meer verwezen naar de noodzaak om te investeren teneinde tegen 2020 minstens 15% openbare woningen met een sociale doelstelling te realiseren in elke gemeente.

In de regeringsverklaring staat dat Brussel tegen 2016 een groene hoofdstad moet zijn en dat tegen 2025 de uitstoot van broeikasgassen met 30% moet worden teruggedrongen. Aangezien 8,3% van de Brusselse woningen sociale woningen zijn, kan de sociale huisvestingssector aanzienlijk bijdragen tot die doelstelling.

Er zal een investeringsstrategie worden bepaald voor het vierjarenprogramma 2010-2013. De doelstelling inzake de passiefstandaard voor openbare gebouwen is ook van toepassing op nieuwe woningprojecten. Voor ingrijpende verbouwingen wordt de lage energiestandaard gehanteerd. De BGHM zal ook moeten samenwerken met Leefmilieu Brussel inzake een reeks energiebesparende maatregelen.

Een andere beleidsprioriteit is het streven naar een doelmatiger en objectiever investeringsbeleid. Uit de laatste gegevens van de BGHM blijkt dat slechts 31% van de investeringen voor de periodes 2002-2005 en 2006-2009 ook werkelijk zijn gerealiseerd. In het nieuwe beheerscontract worden oplossingen voorgesteld om de vertraging in te halen.

We hebben nood aan een doorlichting van het woningpark om na te gaan in welke sociale woningen er moet worden geïnvesteerd en welk beleid wij moeten voeren. Andere prioriteiten uit de ontwerptekst van het beheercontract zijn een coherenter sociaal beleid en een efficiënter en transparanter beheer.

premier objectif est la réduction des émissions de gaz à effet de serre. La déclaration de politique régionale prévoit, comme vous l'avez dit, de les diminuer de 30% d'ici 2025. Le logement social représentant 8,3% des logements à Bruxelles, il constitue aussi un levier réel pour atteindre cet objectif. Il doit donc être concerné.

Le diagnostic du patrimoine permettra de dégager une stratégie d'investissement pour le programme quadriennal 2010-2013. L'objectif de la déclaration relatif au respect du standard passif dans la construction de bâtiments publics s'applique également aux projets de construction de nouveaux logements du Plan régional du logement. Les rénovations lourdes devront quant à elles respecter le standard basse énergie.

La SLRB devra également développer des partenariats avec Bruxelles Environnement pour élaborer des plans visant notamment à réduire - comme vous l'encouragiez lors de votre précédente interpellation - les consommations énergétiques des locataires, en généralisant les systèmes de cogénération, en développant l'usage et l'auto-production d'énergies renouvelables et en accompagnant les ménages en matière de consommation d'énergie ; et à réduire la production de déchets en favorisant le compostage et le recyclage et en mettant en place des mesures d'accompagnement des ménages.

Une autre grande priorité de ce projet de contrat de gestion est de rendre la politique d'investissement plus opérationnelle et mieux objectivée.

Sur la base des dernières données communiquées par la SLRB, il appert que seulement 31% des investissements des quadriennaux 2002-2005 et 2006-2009 ont été réalisés. Le projet de contrat de gestion propose des pistes pour résorber ce retard qu'il conviendra de modéliser avec la SLRB, dans un premier temps, puis avec les SISP.

Mon souhait est également de pouvoir bénéficier d'un diagnostic du patrimoine pour pouvoir objectiver les besoins en investissements des logements sociaux et, de là, élaborer la politique la plus adaptée possible. D'autres priorités contenues dans le texte en projet concernent l'affirmation d'une politique sociale plus cohérente dans le secteur, une amélioration de sa gouvernance et de sa transparence financière.

Ik heb u de werkwijze toegelicht. Toch heb ik een ontmoeting met de vertegenwoordigers van de verschillende OVM's georganiseerd om het beheercontract al in grote lijnen uiteen te zetten en naar hun reactie te peilen. Uiteraard blijven de onderhandelingen met de BGHM het belangrijkst. Zodra de eerste fase van het beheerscontract zowel door de BGHM als de regering is goedgekeurd, zal het overleg tussen de BGHM en de OVM's veel transparanter verlopen.

Voilà donc un aperçu synthétique des priorités principales du projet de contrat de gestion en cours de discussion avec la SLRB.

Je vous ai rappelé l'ordre dans lequel il est prévu que je travaille et l'ordre dans lequel je travaille dans le cadre de l'élaboration de ce contrat de gestion. Néanmoins, j'ai pris l'initiative d'organiser une rencontre avec les représentants des différentes SISP afin de présenter les grandes lignes de ce contrat de gestion et récolter ainsi des premières réactions. Mais la priorité va évidemment à la négociation avec la SLRB, puisque nous n'en sommes qu'à la première étape de l'élaboration dudit contrat. Une fois ce contrat de gestion de niveau 1 adopté par la SLRB et le gouvernement, la négociation qui suivra entre la SLRB et les SISP sera beaucoup plus claire.

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

Mme Michèle Carthé.- J'ai bien entendu vos explications quant au délai minimum nécessaire pour confirmer le contenu de ce nouveau programme de gestion. Je pense cependant qu'on en arrive progressivement au terme. Nous serons bien attentifs d'ici la fin mai, et au plus tard à la rentrée parlementaire.

Concernant le contenu de ce nouveau programme, vous avez cité les priorités à inscrire. Nous disposerons alors de davantage d'éléments pour les apprécier.

Par ailleurs, dans la lignée de votre souci de concertation, vous souhaitez rencontrer les SISP. Celles-ci devront préciser les modalités de cette concertation et désigner votre interlocuteur (représentant du conseil d'administration, directeur, président).

- L'incident est clos.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Ik begrijp dat men het nieuwe beheercontract niet op een drafje kan vastleggen, maar het is nu toch stilletjesaan tijd. We verwachten een resultaat eind mei, of ten allerlaatste na het zomerreces.*

U wilt overleggen met de OVM's. Die moeten hun vertegenwoordiger bij dit overleg nog aanduiden.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

concernant "les transferts et mutations entre SISP".

M. le président.- À la demande de l'auteur, excusé, et avec l'accord du secrétaire d'État, la question orale est reportée à une prochaine réunion.

QUESTION ORALE 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,

concernant "les avances sur garanties locatives".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Nombre de candidats locataires se voient refuser un logement parce qu'ils n'ont pas de travail et ne disposent donc que de revenus de remplacement. Un motif souvent jugé suffisant par les propriétaires pour leur barrer l'accès au logement.

Certes, une réglementation a été adoptée pour lutter contre les discriminations, mais elle s'avère, hélas, insuffisante. Les banques et les bailleurs s'appliquent en effet à contourner les dispositifs mis en place. Le "formulaire neutre", c'est-à-dire vierge de tout renseignement sur le profil socioéconomique du candidat locataire, est ainsi laissé au placard, et la garantie bancaire moyennant un prêt sans intérêts sur trois ans n'est presque jamais proposée par les banques.

Plutôt que de réglementer la garantie locative, ne

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

betreffende "de verhuizingen en mutaties tussen OVM's".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de staatssecretaris, wordt de mondelinge vraag naar een volgende vergadering verschoven.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de voorschotten voor huurwaarborgen".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Veel kandidaat-huurders krijgen geen woning te pakken omdat ze geen werk hebben en enkel over een vervangingsinkomen beschikken. Zij worden daarom geweigerd door de eigenaar.*

De regelgeving tegen discriminatie blijkt onvoldoende. Het 'neutrale formulier', zonder inlichtingen van sociaal-economische aard, blijft in de kast en de banken stellen bijna nooit een renteloze lening op drie jaar voor.

In plaats van de huurwaarborg te reglementeren, kunt u misschien beter een Centraal Huurwaarborgfonds oprichten?

Er bestaat een lening voor huurwaarborgen bij het Huisvestingsfonds, maar door de federale wetgeving is die niet toegankelijk voor personen

pourrait-on pas instaurer un Fonds central de garantie locative ?

Un prêt "garantie locative" existe au Fonds du logement mais, d'après le Fonds lui-même, il est limité par la loi fédérale sur le crédit, qui exclut de ce dispositif tous ceux qui ne seraient pas à même de présenter des garanties suffisantes de remboursement. Or, c'est précisément ce public qui devrait en bénéficier prioritairement. Les pratiques des CPAS sont très variables tant en ce qui concerne les bénéficiaires que la nature de l'aide.

Pouvez-vous nous dresser le bilan des avances sur garanties locatives consenties par le Fonds du logement en termes de nombre de dossiers, de montants prêtés et de durée du remboursement ?

Pouvez-vous également nous communiquer la part de revenus affectée par les demandeurs au poste "loyer + remboursement des avances" ?

Quelle est votre évaluation de ce dispositif ?

Quelle solution envisagez-vous pour réduire le "pas de porte" difficilement franchissable que constitue la garantie locative pour de nombreux ménages de cette Région ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- En préambule à vos questions, vous évoquez certains dysfonctionnements majeurs de la loi du 25 avril 2007 rénovant le système de garantie locative : non-recours au système de formulaire neutre, contournement de la loi par les bailleurs et par les banques, qui ne proposent pratiquement aucun prêt sur 3 ans sans intérêts.

Je partage ces constats. Ils ont effectivement été confirmés par les contributions d'experts et d'acteurs de terrain fournies en février 2010 au groupe de travail technique interministériel chargé d'évaluer le système de garantie bancaire adopté dans la loi du 25 avril 2007.

La mise sur pied de ce groupe de travail, sous la présidence du ministre de la Justice, a été décidée le 4 juillet 2008 par le Conseil des ministres fédéral approuvant la proposition 40 du Plan

die onvoldoende garanties voor terugbetaling kunnen bieden. Dat zijn nochtans net de mensen die deze leningen nodig hebben. Ook de praktijken van de OCMW's lopen sterk uiteen.

Hoeveel leningen voor huurwaarborgen verstrekt het Huisvestingsfonds, om welke bedragen en looptijden gaat het?

Welk deel van hun inkomen besteden de aanvragers aan de huur en de terugbetaling van de lening?

Hoe evalueert u dit instrument?

Welke oplossing zult u bieden aan de gezinnen die moeite hebben om een huurwaarborg te betalen?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Er zijn inderdaad problemen met de wet van 25 april 2007 op de huurwaarborgen, zoals het feit dat de neutrale formulieren niet worden gebruikt, evenmin als de renteloze leningen op drie jaar.*

Een interministeriële technische werkgroep van experts en ervaringsdeskundigen, voorgezeten door de minister van Justitie, bevestigde dit in februari 2010.

De werkgroep zal binnenkort aan het Overlegcomité een aantal concrete voorstellen doen om de huidige wetgeving te wijzigen.

Zo heeft ze verschillende specialisten geraadpleegd over de mogelijkheid van een huurwaarborgfonds. Ik zal in de werkgroep een dergelijk fonds verdedigen. Dit staat trouwens

fédéral de lutte contre la pauvreté.

Dans le cadre de ses travaux et suite à l'évaluation réalisée par les experts et acteurs de terrain, le groupe de travail a décidé de présenter prochainement, au comité de concertation, certaines pistes concrètes de modification de la législation actuelle.

Ainsi, plusieurs spécialistes ont été consultés sur la possibilité de constituer un fonds de garantie locative. Les travaux de ce groupe ne sont pas clôturés, mais je compte bien y défendre le recours à un système de fonds mutualiste de garantie locative tel que le prévoit la déclaration gouvernementale. L'estimation du budget nécessaire pour lancer une telle mesure doit encore être effectuée de manière fine.

D'autres mesures visant à adapter la législation actuelle seront proposées. Selon moi, elles ne doivent pas être négligées et j'en soutiens plusieurs, telles que la limitation des garanties aux possibilités prévues à l'article 10 de la loi relative aux baux à loyer, la contrainte imposée aux banques de réduire drastiquement les frais lors de l'ouverture, la gestion ou la clôture d'une garantie bancaire, l'adaptation du système du formulaire neutre. Ces mesures constitueront autant de marchepieds vers un accès plus aisé à la sécurité locative en Région bruxelloise.

La suite qui sera donnée à ce travail par le ministre de la Justice sera définie ultérieurement, peut-être dans un contexte de régionalisation de la loi sur le bail. Nous sommes en cours de négociation. Le premier volet, qui intègre la régionalisation des baux locatifs, sera peut-être adopté, ce qui dotera la Région bruxelloise de nouveaux moyens d'action. Sur le fond, ce volet ne soulève pas de forte opposition politique. La question est de savoir quand ladite régionalisation sera décidée et quand les dispositifs entreront en vigueur. Cette semaine sera peut-être historique... Une telle mesure nous permettra d'aborder différemment les questions que vous venez de soulever.

Concernant les avances sur garanties locatives consenties par le Fonds du Logement, je peux vous fournir un tableau reprenant le nombre de dossiers en 2007, 2008 et 2009. En chiffres absolus, il y a eu environ 250 contrats conclus et une moyenne de 400 demandes traitées par année (499 en 2007,

vermeld in de regeringsverklaring. Het budget dat hiervoor nodig is, moeten we nog precies berekenen.

Ik steun ook verschillende andere voorstellen om de wetgeving aan te passen, zoals de beperking van de waarborg, de verplichting voor de banken om de kosten verbonden aan een bankgarantie drastisch te verlagen of de aanpassing van het systeem van neutrale formulieren.

Wat de minister van Justitie met deze voorstellen zal doen, weet ik niet. Misschien wordt de wet op de huurcontracten geregionaliseerd. Dat zou het gewest nieuwe mogelijkheden geven om op te treden. Dit stuit op weinig politieke tegenstand, maar we weten nog niet wanneer dit zal gebeuren.

Ik kan u voor de periode 2007-2009 een overzicht bezorgen van het aantal dossiers waarin het Woningfonds een voorschot op de huurwaarborg heeft verstrekt. Het gaat om ongeveer 250 contracten en 400 aanvragen per jaar.

Wat het gemiddelde leningbedrag betreft, bestaat er een overzicht voor de periode 1999-2009. Het aantal contracten ligt laag: 118 in 1999, 650 in 2003 en 289 in 2009. Tussen 2007 en 2009 is het gemiddelde leningsbedrag gedaald. Dat komt omdat de waarborg is teruggebracht van drie op twee maanden huur.(Zie bijlage)

In 2007 bedroeg het kleinste krediet 180,09 euro en het grootste 3.240 euro. In 2008 waren die cijfers 160 en 1.578 euro, in 2009 was dat 299 en 2.340 euro.

Het geleende bedrag moet op 18 maanden tijd worden terugbetaald, behalve als het contract een kortere termijn bestrijkt. Het inkomensaandeel dat de huurder besteedt aan de huur en de terugbetaling van het voorschot, bleef redelijk stabiel: 41,15% in 2004, 42,39% in 2008 en 42,7% in 2009.

Het aantal dossiers waarin er effectief een voorschot op de huurwaarborg wordt toegekend, ligt zeer laag en is gedaald van 650 in 2003 tot 289 in 2009. Die daling is wellicht te wijten aan een stijging van de huurprijzen, terwijl de gezinsinkomens ongewijzigd bleven. Daardoor is het inkomen van vele gezinnen volgens de officiële criteria ontoereikend om de lening plus de huur te

413 en 2008, 451 en 2009). Je joindrai au rapport tous les chiffres concernant les demandes jugées non recevables, refusées, etc. par année.

Concernant les montants moyens prêtés, nous disposons également des données entre 1999 et 2009. Il y a, proportionnellement, très peu de contrats conclus : 118 en 1999, un plafond de 650 en 2003, 289 en 2009. Entre 2007 et les deux années suivantes, on observe une diminution du montant moyen, principalement liée à la date d'entrée en vigueur de nouvelles dispositions du Code en matière de garantie locative. En effet, la plupart des prêts octroyés portaient sur un montant équivalant à 90% de trois mois de loyer, tandis que depuis lors il ne s'agit plus que de 90% de deux mois de loyer. (Voir annexe)

De même, je peux compléter votre information en vous indiquant qu'en 2007, le montant du prêt minimum était de 180,90 euros et le maximum de 3.240 euros. En 2008, le montant du prêt minimum était de 160 euros et le maximum de 1.587 euros. En 2009, le montant du prêt minimum était de 299 euros et le maximum de 2.340 euros.

Concernant la durée de remboursement, celle-ci est de dix-huit mois, sauf si le contrat de location est inférieur à cette durée, auquel cas le remboursement se fait sur la durée du contrat. La part de revenu affectée par les demandeurs à la somme "loyer + remboursement des avances" est relativement constante, puisqu'elle était de 41,15% des revenus mensuels en 2004, 42,39% en 2008, 42,7% en 2009.

Quant à mon évaluation du système, je constate que le nombre de dossiers débouchant sur l'octroi effectif d'une avance sur garantie locative est très peu élevé et a connu une diminution significative, passant de 650 en 2003 à 289 en 2009. Cette diminution semble être due à la hausse des loyers observée dans la Région parallèlement à une stagnation des revenus des ménages, ce qui confronte ceux-ci à une contribution de plus en plus importante en matière de remboursement mensuel.

Face à ces tendances, les conditions émises pour bénéficier de l'avance sur garantie locative empêchent de nombreux ménages, subissant diverses formes d'endettement, d'en bénéficier. Ainsi, le revenu doit être suffisamment élevé pour

kunnen betalen. Het gevolg is dat de meest kansarme Brusselaars niet, of niet meer, bij het fonds terechtkunnen.

Zonder huurprijzenregeling heeft het systeem dus zijn beperkingen. De oprichting van een huurwaarborgfonds lijkt dan ook de beste oplossing, tenminste als we daarvoor de nodige middelen kunnen vinden.

pouvoir payer le loyer et le remboursement échelonné de la garantie, le logement doit correspondre au Code du Logement, la personne doit y élire domicile, etc. Ce fonds n'atteint donc pas - ou plus - les locataires les plus précarisés.

Ainsi, le système montre ses limites en l'absence de mesures d'encadrement des loyers. Dans ce contexte, le fonds mutualiste de garantie locative, prévu dans la déclaration, apparaît, s'il peut être mis en place budgétairement, comme une solution pour s'adresser au public-cible, qui en a précisément le plus besoin.

- L'incident est clos.

- Het incident is gesloten.

ANNEXE

Complément à la réponse de M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, à la question orale de M. Mohamed Ouriaghli

concernant "les avances sur garanties locatives".

(voir p. 24)

BIJLAGE

Aanvulling op het antwoord van de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, op de mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli,

Betreffende "de voorschotten voor huurwaarborgen".

(zie blz. 24)

Concernant le nombre de dossiers :

Etat des demandes Staat van de aanvragen	2007		2008		2009	
	en chiffres absolus Absoluut aantal	en % in %	en chiffres absolus Absoluut aantal	en % in %	en chiffres absolus Absoluut aantal	en % in %
contrats conclus Afgesloten contracten	282	56,52	235	56,9	289	64,08
demandes refusées Geweigerde aanvragen	36	7,21	24	5,81	43	9,53
demandes non recevables Niet ontvankelijke aanvragen	11	2,2	12	2,91	10	2,22
demandes retirées Ingetrokken aanvragen	23	4,61	29	7,02	11	2,44
demandes sans suite Aanvragen zonder gevolg	129	25,85	96	23,24	87	19,29
demandes à l'étude au 31/12 Aanvragen in onderzoek 31/12	18	3,61	17	4,12	11	2,44
total des demandes traitées Totaal behandelde aanvragen	499	100	413	100	451	100

Concernant les montants moyens prêtés :

année jaar	contrats conclus Aantal afgesloten contracten	Montant prêté (en Euro) geleend bedrag (in Euro)		évolution en % evolutie in %
		Total Totaal	Moyen Gemiddeld	
1999	118	103.745,08	879,2	-
2000	193	169.448,78	877,97	-0,14
2001	398	384.165,73	965,24	9,94
2002	601	617.527,77	1027,5	6,45
2003	650	694.600,37	1068,62	4,00
2004	623	690.364,50	1108,13	3,70
2005	512	583.480,69	1139,61	2,84
2006	459	528.836,45	1152,15	1,10
2007	282	283.976,95	1007,01	-12,60
2008	235	205.371,13	873,92	-13,22
2009	289	272.222,40	941,95	7,78