BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Commissie voor de huisvesting en stadsvernieuwing

Commission du logement et de la rénovation urbaine

VERGADERING VAN

DINSDAG 9 NOVEMBER 2010

RÉUNION DU

MARDI 9 NOVEMBRE 2010

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.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Dienst verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op http://www.parlbruparl.irisnet.be/

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.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Service des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbru.irisnet.be

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse http://www.parlbruparl.irisnet.be/

INHOUD

INTERPELLATIES 8

- van mevrouw Elke Van den Brandt 8

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

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

betreffende "de uitbreiding van het BTW-tarief van 6% tot andere actoren dan de sociale huisvestingsmaatschappijen".

Bespreking – Sprekers: **de heer Alain Hutchinson, mevrouw Bianca Debaets, mevrouw Marie Nagy, de heer Olivier de Clippele,** voorzitter, **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Elke Van den Brandt.** 10

- van de heer Michel Colson 19

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

betreffende "de situatie van het sociaal verhuurkantoor van Sint-Gillis".

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 8

- de Mme Elke Van den Brandt 8

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,

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 "l'extension du taux de TVA de 6% à des acteurs autres que les SISP".

Discussion – Orateurs : **M. Alain Hutchinson, Mme Bianca Debaets, Mme Marie Nagy, M. Olivier de Clippele,** président, **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Elke Van den Brandt.** 10

- de M. Michel Colson 19

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 situation de l'Agence immobilière sociale de Saint-Gilles".

Bespreking – Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Michel Colson.** 20

- van mevrouw Céline Fremault 24

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

betreffende "de balans van het bijna twaalfjarige bestaan van de SVK's en de te nemen maatregelen om het beroep op deze kantoren uit te breiden".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Michèle Carthé, mevrouw Bianca Debaets, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Céline Fremault.** 27

- van de heer Eric Tomas 36

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

betreffende "de evolutie van de solidariteitsbijdrage".

- van de heer Vincent De Wolf 37

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

betreffende "de mobilisatie van private terreinen en gebouwen in het kader van het gewestelijke Huisvestingsplan".

Discussion – Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Michel Colson.** 20

- de Mme Céline Fremault 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 "le bilan de près de douze années d'existence des AIS et les mesures à prendre pour accentuer le recours à ces agences".

Discussion – Orateurs : **Mme Michèle Carthé, Mme Bianca Debaets, Mme Elke Van den Brandt, M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Céline Fremault.** 27

- de M. Eric Tomas 36

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

concernant "l'évolution de la cotisation de solidarité".

- de M. Vincent De Wolf 37

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 mobilisation de terrains et d'immeubles privés dans le cadre du Plan régional du logement".

MONDELINGE VRAGEN 37

- van de heer Vincent De Wolf 37

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

betreffende "de bezetting ter bede en tijdelijke bewoning van te renoveren sociale woningen".

- van de heer Joël Riguelle 38

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

betreffende "de staat en de resultaten van de contacten met de actoren van de projecten HOPPA en 'Coupole de l'Autisme' ".

- van de heer Alain Maron 40

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

betreffende "de naleving door de gemeenten en de OCMW's van de bepalingen van de Huisvestingscode inzake de toewijzing en de inventaris van de overheidswoningen".

- van de heer Mohamed Ouriaghli 47

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

QUESTIONS ORALES 37

- de M. Vincent De Wolf 37

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

concernant "l'occupation précaire et temporaire de logements sociaux à rénover".

- de M. Joël Riguelle 38

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

concernant "l'état et les résultats des contacts pris avec les acteurs des projets HOPPA et la Coupole de l'Autisme".

- de M. Alain Maron 40

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 respect par les communes et CPAS des dispositions du Code du logement en matière d'attribution et d'inventaire des logements publics".

- de M. Mohamed Ouriaghli 47

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,

betreffende "de uitbreiding van de huurtoelage tot de wijkcontracten".

concernant "l'extension de l'allocation-loyer aux contrats de quartier ".

- van mevrouw Bianca Debaets 50

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

betreffende "de samenwerking Wonen-Welzijn".

- de Mme Bianca Debaets 50

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 coopération entre les politiques du logement et du bien-être".

- van de heer Mohamed Ouriaghli 54

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

betreffende "de verzekering Gewaarborgd wonen".

- de M. Mohamed Ouriaghli 54

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

concernant "l'assurance Habitat garanti".

- van de heer Vincent De Wolf 57

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

betreffende "12.000 lege kamers in de sociale huisvesting".

- de M. Vincent De Wolf 57

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 "12.000 chambres vides dans le logement social".

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 57

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

betreffende "de opzeg van sociale huurcontracten door de OVM's".

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 57

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 résiliation des baux de logement social par les SISP".

- van de heer Alain Maron 62

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

betreffende "de uitvoering van het systeem van de huurtoelage".

- de M. Alain Maron 62

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 mise en œuvre du système d'allocation-loyer".

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW ELKE VAN DEN BRANDT

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

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

betreffende "de uitbreiding van het BTW-tarief van 6% tot andere actoren dan de sociale huisvestingsmaatschappijen".

De voorzitter.- De heer Christos Doulkeridis zal de interpellatie beantwoorden.

Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

Mevrouw Elke Van den Brandt.- In mei interpelleerde ik minister Huytebroeck over formules om de GOMB-woningen betaalbaar te houden voor de lagere middenklasse. De GOMB merkt immers dat zijn doelpubliek zich stilaan opsplitst in een groep die iets rijker wordt, en een andere groep die uit de boot valt. Een van de aspecten die in uw antwoord aan bod kwamen, was een mogelijke verlaging van het btw-tarief.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME ELKE VAN DEN BRANDT

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,

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 "l'extension du taux de TVA de 6% à des acteurs autres que les SISP".

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

La parole est à Mme Van den Brandt.

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- En mai, j'interpellais la ministre Huytebroeck sur les formules visant à garder les logements de la SDRB accessibles aux revenus moyens inférieurs. L'un des aspects de la réponse concernait une éventuelle réduction du taux de TVA.*

Ainsi, les résidents du projet "L'Espoir", inauguré récemment à Molenbeek ont dû s'acquitter d'un

Een dergelijke maatregel zou ook op een aantal andere aspecten van toepassing kunnen worden.

In Molenbeek is onlangs het project L'Espoir ingehuldigd. Dat project is er gekomen dankzij de volharding en creativiteit van de initiatiefnemende vzw's en dankzij het vele puzzelwerk met allerlei subsidies. Het gaat duidelijk om een sociaal project: de mensen die er wonen, hadden ook een sociale woning kunnen aanvragen. Toch hebben de bewoners 21% btw betaald. Op dit ogenblik loopt een beroep waarbij zij toch proberen om de regel van 6% btw te kunnen toepassen.

De huidige wettelijke context is zowel onlogisch als onduidelijk. De programmawet van 27 december 2006 wijzigde het KB van 1970 en verlaagde hierdoor de btw tot 6% voor de bouw van sociale huur- of koopwoningen. In die wetswijziging is enkel sprake van de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en de OVM's. Toen minister Reynders, federaal minister van Financiën, een vraag van het Waals Parlement in 2007 beantwoordde, zette hij de deur open voor een ruimere interpretatie. Woningen die in de Huisvestingcode geassimileerd worden met sociale woningen, zouden ook het voordeeltarief kunnen genieten. Op basis van deze informatie werd in het Waals Parlement een voorstel van decreet ingediend om het verlaagde btw-tarief daadwerkelijk uit te breiden. In het Brussels Gewest biedt artikel 154 van de Huisvestingscode een opening voor gemeenten, het Woningfonds en de SVK's, omdat deze actoren bij naam vermeld worden in de Huisvestingscode en met sociale woningen worden geassimileerd. Voortbouwend op de redenering van de heer Reynders zou een ordonnantie het btw-tarief voor deze actoren kunnen verlagen tot 6%.

De GOMB daarentegen wordt in de Brusselse Huisvestingscode niet erkend als een operator inzake sociale woningbouw. Er zou dus een wijziging van de Huisvestingscode nodig zijn alvorens men werk zou kunnen maken van een verlaging van het btw-tarief. In haar antwoord op mijn interpellatie van 18 mei toonde minister Huytebroeck zich een voorstander van het werken met sociale koopwoningen, een formule die in Vlaanderen en Wallonië reeds bestaat. Een verlaging van het btw-tarief voor sociale koopwoningen zou de kopers een besparing van 10.000 à 30.000 euro kunnen opleveren,

taux de TVA de 21%. Le projet est pourtant clairement social et ses habitants auraient pu prétendre à un logement social.

Le contexte légal actuel est aussi illogique que confus. La loi-programme du 27 décembre 2006, modifiant l'A.R. de 1970, a abaissé le taux de TVA à 6% pour la construction de logements sociaux locatifs ou acquisitifs, mais cette modification ne vaut que pour les sociétés régionales de logement et les SISP. À l'époque, le ministre Reynders avait cependant ouvert la porte à une interprétation plus large, en permettant aux logements assimilés à des logements sociaux dans le Code du logement de bénéficier aussi du taux avantageux. L'article 154 du Code bruxellois du logement s'ouvre aux communes, au Fonds du logement et aux AIS, qui pourraient dès lors, par voie d'ordonnance, bénéficier d'un taux de TVA réduit.

Par contre, le Code du logement n'assimile pas la SDRB à un opérateur de logement social et devrait donc être modifié pour permettre l'application d'un taux de TVA de 6%. Dans sa réponse à mon interpellation du 18 mai, la ministre Huytebroeck affirmait qu'elle était disposée à travailler avec des logements sociaux acquisitifs, une formule qui permettrait à la SDRB d'attirer à nouveau les revenus moyens inférieurs.

Quelles initiatives ont-elles été prises depuis le débat sur l'accessibilité financière des logements de la SDRB ? Soutient-on des formules originales, comme L'Espoir, dans leurs demandes d'obtention d'un taux de TVA de 6% ?

Avez-vous pris des initiatives pour évaluer la faisabilité d'une réduction du taux de TVA pour les constructions sociales qui ne dépendent pas des sociétés de logement communales ou régionales ?

afhankelijk van de grootte van de woning. Op die manier zou de GOMB de lagere middeninkomens opnieuw kunnen aantrekken.

Er zijn natuurlijk verschillende denksporen. We hebben daarover documentatie toegestuurd gekregen en we moeten daar zeker over nadenken.

Welke initiatieven werden er al genomen sinds het debat over de financiële toegankelijkheid van de GOMB-woningen?
Worden originele formules, zoals L'Espoir waarbij het duidelijk gaat om sociale kopers, ondersteund in hun vraag naar een BTW-tarief van 6%?
Hebt u initiatieven genomen om te onderzoeken of de verlaging van het BTW-tarief haalbaar is voor sociale bouwprojecten die niet uitgaan van de gewestelijke of lokale sociale huisvestingsmaatschappijen?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Inhoudelijk gezien ben ik het uiteraard eens met het voorstel om de btw te verlagen. Ik wil echter een ander probleem aankaarten.*

Op 2 juli diende ik een voorstel van ordonnantie in voor een btw-verlaging voor alle Brusselse instanties die zich bezighouden met sociale woningbouw. ECOLO blokkeert dat voorstel echter met het excuus dat er een ontwerp van ordonnantie in voorbereiding is.

Omdat hierover niets in het regeerakkoord staat, voel ik me niet verplicht om te wachten tot de regering er werk van maakt. Mijnheer Doulkeridis, ik vind het verbazingwekkend dat een parlementslid van een groene partij u een vraag stelt over dit dossier. U zult allicht antwoorden dat u een ontwerp van ordonnantie voorbereidt. Vindt u deze gang van zaken normaal?

Discussion

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

M. Alain Hutchinson.- Je ne réagirai pas sur le fond du sujet, car je suis évidemment entièrement d'accord avec les points de vue exprimés à propos de la réduction du taux de TVA. Je m'attacherai à la forme, car nous dépassons ce qui est acceptable normalement au sein d'une majorité parlementaire.

Le 2 juillet dernier, j'ai déposé une proposition d'ordonnance au greffe de ce parlement, qui vise à organiser la réduction de TVA au bénéfice de ceux qui ne sont pas encore visés, mais qui participent à la politique du logement social à Bruxelles, notamment la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB). Depuis cinq mois, le parti ECOLO bloque la prise en considération de cette ordonnance sous prétexte que le cabinet aurait un projet en cours sur cette matière.

Je rappelle que cette matière n'est pas visée par l'accord de majorité et que je ne suis donc pas tenu, en tant que parlementaire, d'attendre que le cabinet s'y intéresse. Je suis d'autant plus étonné que c'est votre partenaire qui vous interroge innocemment sur vos intentions en la matière. J'imagine que vous répondrez que votre cabinet travaille sur cette question et que vous préparez un projet sur ce sujet. Quel est votre avis sur cette

De voorzitter.- Vindt u echt dat deze commissie de geschikte plaats is om dit te bespreken?

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Ik vind van wel. Het houdt immers verband met de interpellatie. Mijnheer Doulkeridis, bent u bereid ervoor te zorgen dat mijn voorstel van ordonnantie door het parlement wordt behandeld?*

De voorzitter *(in het Frans).- Het is de voorzitter van het parlement die hierover beslist. Ook een van mijn voorstellen heeft ze om ideologische redenen geblokkeerd.*

Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik sluit mij graag aan bij het interessante voorstel van collega Van den Brandt. Ik heb reeds vaker benadrukt dat Brussel nood heeft aan middeninkomens, niet alleen vanuit een sociaal oogpunt maar ook met betrekking tot het fiscaal draagvlak.

Een analyse van de kandidaat kopers op de wachtlijst van de GOMB toont aan dat van de meer dan 11.000 kandidaten, 80 % een inkomen heeft dat onder de 35.000 euro ligt. Heel wat mensen bevinden zich dus op de grens van de groep die in aanmerking komt voor een sociale woning.

Een interessante piste die verder onderzocht moet worden is ook die van de koopwoningen. Sociale koopwoningen bestaan in Vlaanderen al sedert het ontstaan van de sociale woningmaatschappij. Jaarlijks worden zo'n 500 sociale koopwoningen op de markt gebracht. Het is een manier voor heel wat GOMB-kopers om een prijsvermindering te bekomen. Ik stel mij echter de vraag of mensen met dit socio-economisch profiel, zelfs met een verlaagd btw-tarief, in staat zullen zijn om zo'n woning aan te kopen.

Het Vlaams Gewest biedt bovenop het verlaagd BTW-tarief ook de mogelijkheid om een sociale lening aan te gaan bij het Vlaams Woningfonds.

manière de fonctionner ?

M. le président.- Pensez-vous vraiment que notre commission soit le lieu approprié pour débattre de cette question ?

M. Alain Hutchinson.- Elle l'est, à mon sens, puisqu'il s'agit du sujet de l'interpellation. Le ministre pourrait-il débloquer cette situation et faire en sorte que la proposition d'ordonnance que j'ai mise sur la table le 2 juillet puisse enfin être prise en considération et faire l'objet d'un débat et d'une décision au sein de notre parlement ?

M. le président.- Il revient à la présidente du parlement de prendre la décision de faire transférer votre proposition. J'ai moi-même déposé une proposition bloquée pour des raisons idéologiques par la présidente. Et cela n'a rien à voir avec l'accord de majorité.

La parole est à Mme Debaets.

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Je me joins à l'intéressante proposition de Mme Van den Brandt. Bruxelles a besoin de revenus moyens, tant d'un point de vue social que fiscal.*

Quand on analyse la liste d'attente des candidats acquéreurs de la SDRB, on voit que plus de 11.000 candidats, soit 80%, ont un revenu inférieur à 35.000 euros, soit à la limite du groupe pouvant prétendre à un logement social.

La piste des logements acquisitifs doit aussi être approfondie. Elle permettrait à de nombreux acquéreurs de logements de la SDRB d'obtenir un prix réduit. Cependant, ces profils socio-économiques pourront-ils, même avec un taux de TVA réduit, acheter un tel logement ?

En plus du taux de TVA réduit, la Région flamande permet aussi de contracter un prêt social auprès du Fonds du Logement flamand. Examine-t-on cette piste à l'attention de cette catégorie de candidats ?

Si le taux de TVA de 6% est étendu à d'autres acteurs que les SISP, ne faut-il pas modifier le Code du Logement et mener une concertation avec le niveau fédéral ? Des contacts ont-ils été pris et quelles sont les premières conclusions ?

De vraag is echter of die piste verder onderzocht wordt met de bedoeling ook die categorie mensen in aanmerking te nemen.

Indien het btw-tarief van 6% wordt uitgebreid naar andere actoren dan de OVM's, is er dan geen wijziging van de Huisvestingscode noodzakelijk en moet er dan geen overleg worden gepleegd met het federaal niveau? Werden er reeds contacten gelegd en wat waren de eerste conclusies? Het idee ligt mij nauw aan het hart en werd trouwens reeds aangekondigd in het activiteitenrapport van de GOMB. De GOMB moet wel over voldoende middelen en ruimte blijven beschikken om haar kernopdracht naar behoren te kunnen uitvoeren. De middeninkomens, die iets boven het geviseerde profiel liggen, mogen hierbij niet over hoofd gezien worden.

De voorzitter.- Mevrouw Nagy heeft het woord.

Mevrouw Marie Nagy *(in het Frans).- We hebben te maken met een paradoxale situatie. De btw van 12% op bepaalde gewestelijke overheidsinvesteringen leidt tot een geldstroom van het Brussels Gewest naar de federale overheid.*

Iedereen erkent nochtans dat het Brussels Gewest meer middelen moet krijgen en dat het huisvestingsbeleid een beleidsprioriteit moet zijn.

De regering moet ernaar streven het btw-tarief te verlagen, zodat overheden meer geld overhouden om te investeren in huisvesting en zo de doelstelling te realiseren dat 15% van alle woningen openbare woningen zijn.

Er moet ook rekening worden gehouden met het standpunt van de EU over de btw, namelijk dat het een belasting is die lidstaten kunnen gebruiken om elkaar te beconcurreren. In het geval van sociale huisvesting geldt dat argument echter niet: Brusselaars verhuizen immers niet zomaar naar een sociale woning in een ander land. De EU heeft er trouwens voor gezorgd dat lidstaten de btw op sociale huisvesting mogen verlagen.

Er bestaan nog altijd grote verschillen tussen de instanties die zich bezighouden met sociale huisvesting. Toch hebben ze allemaal een sociale doelstelling, namelijk de huurprijzen onder controle houden en zoveel mogelijk mensen aan

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

Mme Marie Nagy.- Je suis très heureuse que l'on aborde cette question de la TVA. Nous avons déjà eu l'occasion de le faire mais, comme nos collègues l'ont relevé, il y a là un élément paradoxal. En effet, le taux de TVA de 12% s'applique à des secteurs d'investissement public, ce qui crée en réalité des transferts de moyens de la Région vers le fédéral.

Par les temps qui courent, cette situation est assez surprenante, vu que tout le monde reconnaît le besoin de financement des politiques régionales. Parmi ces dernières, majorité et opposition s'accordent à dire que la politique du logement public est l'une des grandes priorités de cette législature au sein de notre Région.

La réflexion à laquelle le secrétaire d'État chargé du Logement et sa collègue chargée de la SDRB doivent procéder consiste à tenter de réduire le taux de TVA de façon à accroître la capacité d'investissement et à réduire les prix. Selon moi, il faudrait agir sur les capacités d'investissement, de façon à multiplier les moyens et atteindre l'ambitieux objectif régional : 15% de logements publics dans toutes les communes.

La réflexion sur les taux de TVA doit s'inscrire dans celle portant sur le type d'impôt qu'est la TVA et tenir compte de la manière dont l'Union européenne aborde la question. Dans le secteur de la construction de logements publics, il n'y a pas

een woning helpen. We moeten er bij de federale overheid voor pleiten dat het btw-tarief voor al die instanties tot 6% wordt verlaagd.

de délocalisation et de concurrence possibles. En effet, on ne va pas habiter dans un logement social au Luxembourg ! Or, l'Union européenne considère la TVA comme un élément de concurrence entre États. Dans ce cadre-ci, il ne me semble pas que cette réflexion soit applicable. L'Union européenne a d'ailleurs prévu que les États membres puissent appliquer des taux de TVA réduits dans le secteur du logement social.

Malgré tout, il subsiste étonnamment un différentiel entre les différents acteurs de logement public à caractère social. En effet, toutes les politiques de logement - que ce soit la SDRB, le Fonds du logement ou encore la production de logements publics communaux - poursuivent un objectif à caractère largement social : peser sur le niveau des loyers et faire accéder une population la plus large possible - en voie de paupérisation à Bruxelles depuis une vingtaine d'années, faut-il le rappeler ? - à la propriété. Nous devons donc plaider auprès du fédéral, et conformément à la législation européenne, l'application d'un taux de TVA à 6% pour les acteurs publics.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Het Brussels Gewest is niet bevoegd voor het bepalen van de btw-tarieven.*

M. Alain Hutchinson.- Les taux de TVA ne relèvent pas de la compétence régionale.

Mevrouw Marie Nagy *(in het Frans).- Mijnheer Hutchinson, deze kwestie moet door het Bureau worden besproken. U moet mij niet verwijten dat de voorzitter van dit parlement uw voorstel tegenhoudt.*

Mme Marie Nagy.- Je pense, comme M. le président, que cette question devrait être abordée au Bureau. Si la présidente de ce parlement bloque votre proposition pour une raison qui m'échappe, ce n'est pas à moi qu'il faut le reprocher.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Mevrouw Nagy, het is niet de voorzitter van het parlement, maar uw partij die mijn voorstel tegenhoudt!*

M. Alain Hutchinson.- Ce n'est pas du tout la présidente du parlement qui la bloque. C'est votre parti qui bloque mon texte, au sein de la majorité !

Mevrouw Marie Nagy *(in het Frans).- U moet zich niet tot mij richten.*

Mme Marie Nagy.- Vous le direz à qui de droit, mais laissez-moi développer ma réflexion, avec laquelle, si je ne m'abuse, vous êtes d'accord. Je ne vois donc pas pourquoi vous vous en prenez à moi.

Iedereen die voorstander is van een lager btw-tarief voor openbare woningen, moet steun verlenen aan de Brusselse regering, die die kwestie aankaart bij de federale overheid.

L'objectif poursuivi par tous ceux qui pensent qu'il faut accroître les moyens de la Région, en particulier pour réaliser du logement public, doit être de soutenir le gouvernement et les ministres qui vont négocier avec l'administration fédérale la possibilité de pouvoir bénéficier de taux réduits.

Ik las in de krant dat het btw-tarief voor het Woningfonds misschien wordt verlaagd. Dat is mooi. Denkt u dat die mogelijkheid er ook inzit voor de GOMB? De meeste kandidaat-kopers voor een GOMB-woning voldoen ook aan de

La presse fait état aujourd'hui d'une réduction

toegangsvoorwaarden voor een sociale woning. Sinds de vorige regering beslist heeft dat de kandidaat-kopers voor een GOMB-woning niet langer gebruik kunnen maken van een lening bij het Woningfonds, is het gemiddelde inkomen van de GOMB-kopers gestegen. Overweegt u om die beslissing te herzien?

Zal het btw-tarief voor de GOMB worden verlaagd, zodat er meer geld overblijft om te investeren?

De voorzitter *(in het Frans).- Mijnheer Doulkeridis, vanaf 1 januari 2011 zal er voor nieuwbouw zowel btw op de gebouwen als op de grond worden geheven. Dat wil zeggen dat sommige kopers van nieuwbouw in het Brussels Gewest zowel btw als registratierechten zullen moeten betalen op hun grond. Heeft de regering het probleem van deze dubbele belasting al besproken?*

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- We voeren besprekingen om een dubbele belasting te vermijden, maar daarover zal ik het hebben als de kwestie is opgehelderd.*

(verder in het Nederlands)

Voor het project in de Finstraat stelt het Woningfonds een jarenlange ervaring op het vlak van de verkoop van woningen ter beschikking van kandidaat-kopers, die gegroepeerd worden in feitelijke verenigingen en omkaderd worden door twee associatieve bewegingen en die zich in een

possible pour le Fonds du logement. Je ne peux que me réjouir de cette avancée. Par contre, envisagez-vous de telles réductions en faveur d'autres acteurs, en particulier la SDRB ? Le public de la SDRB est constitué dans sa majorité (80%) de personnes rencontrant les conditions d'accès au logement social. Les revenus de ce public sont en augmentation depuis que le précédent gouvernement a décidé de ne plus accorder la possibilité de prêt au Fonds du logement pour cette catégorie. Nous avons beaucoup débattu de cette question. Une réflexion sur l'élargissement de l'accès au Fonds du logement pour les prêts de la SDRB est-elle en cours ?

Dans la réflexion que mène le gouvernement sur la baisse du taux de TVA, est-il envisagé que d'autres acteurs publics que le Fonds du logement, notamment la SDRB, puissent bénéficier de cette réduction à 6%, ce qui permettrait de dégager des moyens non négligeables pour développer des actions régionales ?

M. le président.- J'aimerais, Monsieur le secrétaire d'État, vous poser une question subsidiaire, sans toutefois être sûr que vous possédez la réponse. Dès le 1er janvier 2011, la TVA sur la construction sera due tant pour le bâtiment que pour le terrain. En Région de Bruxelles-Capitale, certains devront payer à la fois des droits d'enregistrement sur le terrain, qui relève d'une compétence régionale, et la TVA, de 6, 12 ou 21% sur le terrain, car certains constructions sont considérées comme neuves. Le gouvernement a-t-il déjà débattu de ce problème de double taxation ?

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous introduisez une parenthèse. Des discussions sont en cours pour éviter cette double taxation. Nous y reviendrons à une autre occasion, puisque cette question n'est pas encore tranchée.

(poursuivant en néerlandais)

Le projet de la rue Fin est une initiative pour laquelle le Fonds du Logement a mis à disposition de candidats-acquéreurs, regroupés en association de fait et encadrés par deux mouvements associatifs, plusieurs décennies d'expérience en

zwakkere socio-economische positie bevinden. Daartoe werd er een samenwerkingsakkoord gesloten tussen het Woningfonds, de feitelijke vereniging L'Espoir, de vzw Buurthuis Bonnevie en de vzw CIRE.

Aan iedere hoofdrolspeler werd een bepaalde rol toebedeeld. L'Espoir heeft zich ertoe verbonden het nodige denkwerk te verrichten over het vraagstuk van de aankoop van woningen. De vzw's stonden in voor de omkadering van L'Espoir bij dit denkwerk. Ze hebben eveneens hun steentje bijgedragen om bijkomende hulp en subsidies te vinden ter aanvulling van deze van het Woningfonds. Het Woningfonds staat in voor de financiering van de operatie, de ontwikkeling van het vastgoedproject en de opvolging van de werkzaamheden tot aan de uiteindelijke oplevering. Het leeft daarbij de wetgeving inzake de overheidsopdrachten na.Het fonds begeleidt kandidaat-kopers met zijn jarenlange ervaring en stelt in het kader van de toekenning van hypothecaire leningen ook de meest geschikte financiering voor. Wat de financiering van dergelijke operaties betreft haalt mevrouw Van den Brandt terecht een probleem aan dat al meerdere jaren gekend is. Het Gewest beschikt over een aantal fiscale hefbomen die de toegang tot de eigendom stimuleren en die een middel voor sociale regulatie kunnen zijn ten gunste van de Brusselse gezinnen die over een middelgroot of laag inkomen beschikken. Een aantal hefbomen zijn algemene maatregelen, zoals de herziening van het wetboek Registratie-, hypotheek en griffierechten. Dat werd gewijzigd bij ordonnantie van 10 februari 2006 waarbij de koper van een woning die zich in het gewest wenst te vestigen vrijgesteld wordt van de registratierechten op een deel van de aankoopprijs. Andere fiscale hefbomen richten zich eerder tot een specifiek doelpubliek. Dat is met name het geval op het vlak van de BTW.

Terwijl de Code voorziet in de toepassing van een percentage van 21% voor de bouw van woningen, bedraagt dit percentage sinds 1 januari 2007 slechts 6% voor woningen die ontwikkeld worden in het kader van het sociale beleid en opgeleverd worden aan of door gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en hun erkende verenigingen.

De fiscale administratie heeft tot nu toe in het

matière de vente d'habitations à des ménages socio-économiquement fragilisés. À cet effet, un accord de collaboration a été conclu entre le Fonds, l'association de fait "L'Espoir", l'asbl Maison de Quartier Bonnevie et l'asbl CIRÉ.

"L'Espoir" s'est engagée à mener une réflexion sur la question de l'acquisition. Les asbl ont encadré cette réflexion et contribué à chercher des aides et subsides complémentaires à ceux du Fonds du Logement. Quant au Fonds, il finance l'opération, développe le projet immobilier et suit les travaux jusqu'à la réception définitive. Il encadre également les candidats à l'acquisition et leur propose le financement le plus approprié possible.

La Région dispose de leviers fiscaux permettant d'encourager l'accès à la propriété comme mode de régulation sociale en faveur des ménages bruxellois disposant de revenus faibles ou moyens. Certains de ces leviers concernent des mesures plus générales, d'autres ciblent davantage un public spécifique. C'est le cas en matière de TVA.

En effet, alors que le Code prévoit l'application d'un taux de 21% pour la construction de logements, ce pourcentage est, depuis le 1er janvier 2007, réduit à 6% pour les logements développés dans le cadre de la politique sociale et livrés aux ou par les sociétés régionales de logement et leurs sociétés agréées.

Le Fonds du logement a dès lors introduit en 2004 une demande auprès de l'administration de la TVA pour bénéficier d'un taux réduit de 6%. Cette demande a été rejetée au motif que la législation sur la TVA prévoyait un taux réduit uniquement pour "les logements et les complexes sociaux et non pour les logements qui y sont assimilés conformément à l'article 154 du Code bruxellois du logement".

Cependant, sous l'impulsion de l'Europe, la législation de la TVA a été modifiée en 2006 et il n'est plus question de "logements sociaux", mais de "logements dans le cadre de la politique sociale". Le Fonds a dès lors introduit une nouvelle demande auprès de l'administration fiscale.

Le principal argument consistait à soutenir que, dans le cadre de la loyauté fédérale, il appartenait aux Régions seules de désigner les sociétés

Brussels Hoofdstedelijk Gewest enkel de Waalse Huisvestingsmaatschappij, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de BGHM erkend als gewestelijke huisvestingsmaatschappij die onderworpen is aan een btw-tarief van 6%. Het Woningfonds heeft in 2004 bij de btw-administratie een aanvraag ingediend voor een verlaagd btw-tarief van 6%. Zo wordt er met name in artikel 154 van de Brusselse Huisvestingscode bepaald dat en ik citeer: "Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden wordt de woning die is verworven, in erfpacht genomen gebouwd of ingericht door publiekrechtelijke rechtspersonen, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de sociale verhuurkantoren of natuurlijke personen en die bestemd is om personen te huisvesten met een sociale woning gelijkgesteld."

Die aanvraag werd van de hand gewezen omdat de btw-wetgeving enkel in een verlaagd tarief voorzag "voor sociale woningen en wooncomplexen, en niet voor woningen die hiermee gelijk worden gesteld overeenkomstig het artikel 154 van de Brusselse Huisvestingscode".

Onder impuls van Europa werd de btw-wetgeving aangepast in 2006. Sindsdien is er geen sprake meer van 'sociale woningen', die de verwijzing naar de BGHM rechtvaardigden, maar wel van 'woningen in het kader van het sociale beleid'. Onder mijn impuls heeft het Fonds vervolgens een nieuwe aanvraag ingediend bij de fiscale administratie. Die aanvraag was gebaseerd op twee argumenten.

Het belangrijkste argument was dat, in het kader van de federale loyaliteit, uitsluitend de Gewesten gemachtigd zijn om de maatschappijen aan te duiden die als gewestelijke huisvestingsmaatschappij beschouwd moeten worden, aangezien de federale staat de btw-tarieven vastlegt.

Indien dit niet zo gebeurt, loopt men het risico dat de grondwettige beginselen van de bevoegdheidsverdeling in de staat worden geschonden.

Een tweede, eerder aanvullend argument bestond erin dat indien de fiscale administratie het voornoemde beginsel niet in overweging zou nemen, ze in elk geval zou moeten toegeven dat de *jouissant du statut de société régionale de logement.*

L'argument subsidiaire consistait à faire valoir que, à défaut pour l'administration fiscale d'admettre ce principe, elle devait en tout état de cause admettre que l'application de taux différents aux activités développées par des sociétés qui poursuivent un but social ou assimilé viole les principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination. L'administration vient de faire droit à la demande du Fonds, qui pourra dorénavant bénéficier du taux de TVA de 6% pour la réalisation de logements neufs.

Cette position de l'administration fiscale me permet de revenir sur l'opération que le Fonds a menée rue Fin, laquelle est basée sur un taux de TVA de 21%. La durée des prêts hypothécaires accordés aux ménages qui constituent l'association L'Espoir a également été établie sur la base de ce taux. Toutefois, le Fonds du logement avait pris soin d'informer ses acheteurs de son recours auprès de l'administration de la TVA et il a été contractuellement convenu que toute restitution ultérieure de la TVA serait affectée au remboursement accéléré des crédits hypothécaires.

(poursuivant en français)

Nous ne manquons pas de réfléchir également à la problématique des pouvoirs locaux, expressément visée par une autre rubrique qui autorise un taux réduit de 12%.

Pour ce qui concerne le Fonds du logement, il ne s'agit pas d'une réécriture ou d'une modification législative, mais de l'introduction d'une nouvelle demande auprès de l'administration fédérale pour pouvoir bénéficier d'un taux de 6%. Nous avons reçu une réponse positive sur la question la semaine dernière, ce dont nous nous réjouissons.

Pour les autres pouvoirs publics, j'entends bien que des propositions ont été déposées. Ce n'est pas moi qui place des obstacles pour les freiner. Si elles doivent avancer et aboutir d'un côté ou de l'autre à des modifications de textes permettant de réduire les taux de TVA, j'y serai évidemment favorable.

Concernant la SDRB, la ministre Huytebroeck me demande de vous livrer la réponse suivante. La

toepassing van verschillende tarieven op de activiteiten die worden ontwikkeld door maatschappijen die een sociaal of daarmee gelijkgesteld doel nastreven, zou indruisen tegen de grondwettige beginselen inzake gelijkheid en niet-discriminatie. Het Grondwettelijk Hof sprak hierover onlangs een arrest uit. Ik ben verheugd om mee te delen dat de administratie eindelijk gevolg heeft gegeven aan het verzoek van het Woningfonds. Daardoor is het fonds voortaan onderworpen aan een BTW-tarief van 6% voor de bouw van nieuwe woningen.

Hoewel ik erg voorzichtig blijf, laat de evolutie van het standpunt van de belastingadministratie me toe om terug te komen op de werkzaamheden die het Woningfonds heeft uitgevoerd in het kader van het project in de Finstraat. Dat project werd aanvankelijk gepland op basis van een BTW-tarief van 21%. Bovendien werd de looptijd van de hypothecaire leningen die werden toegekend aan de verschillende gezinnen van de vereniging l'Espoir berekend op basis van een BTW-tarief van 21% om ervoor te zorgen dat het maandelijks af te betalen bedrag aanvaardbaar zou blijven voor de betrokken gezinnen. Het Woningfonds heeft de kopers echter systematisch geïnformeerd over de aanvraag die bij de BTW-administratie werd ingediend. Zo werd er contractueel afgesproken dat elke terugbetaling van de BTW zou worden geïnvesteerd in een versnelde terugbetaling van de hypothecaire leningen. Het Woningfonds zal contact leggen met de BTW-administratie om een overeenkomst te bereiken over de beste manier om de dossiers in overeenstemming te brengen met de nieuwe regelgeving. Het project in de Finstraat maakt daar integraal deel van uit.

(verder in het Frans)

We denken ook na over een btw-verlaging voor de plaatselijke besturen.

We zijn niet van plan om de wetgeving aan te passen voor het Woningfonds, maar hebben de federale overheid opnieuw verzocht om het btw-tarief voor die instelling te verlagen tot 6%. Vorige week kregen we daarover een positief antwoord.

Er zijn al voorstellen ingediend om ook andere instellingen van een btw-verlaging te laten genieten. Ik ben daar zeker niet tegen gekant.

SDRB est une société régionale qui, dans sa mission de rénovation urbaine, remplit le double objectif de rénover la ville et de créer du logement acquisitif accessible à des ménages aux revenus plafonnés. Les personnes qui achètent un bien à la SDRB disposent actuellement en moyenne d'un revenu de 29.000 euros sur base annuelle.

Les dotations octroyées par la Région pour réaliser les missions de rénovation urbaine visent donc clairement un objectif social de maintien d'un accès au marché du logement aux revenus faibles et moyens.

Le fait de pouvoir bénéficier d'un taux de TVA réduit à 6% permettrait de venir renforcer la politique sociale menée au travers de la SDRB. La ministre Huytebroeck y souscrit pleinement, comme elle l'indiquait dans sa réponse à votre précédente question sur le sujet, mais l'implication de la SDRB est complexe au regard de sa façon actuelle de travailler.

L'application de la loi-programme du 27 décembre 2006 aux logements produits par la SDRB demande à être validée par l'administration fiscale, notamment en raison d'une définition floue de la notion de politique sociale et du modus operandi de la SDRB, qui passe le plus souvent par des marchés de promotion.

Depuis votre interpellation du mois de mai, un groupe de travail a été mis en place entre nos deux cabinets afin de concerter les initiatives prises en la matière. Au niveau de la SDRB, un travail a également été entrepris afin d'élaborer le contrat de gestion, qui devrait permettre de clarifier ces objectifs et missions et de traduire les intentions régionales, notamment en faveur d'un accès facilité aux logements produits.

Mme Huytebroeck travaille également à une évaluation de la nécessité de réformer certains aspects de l'arrêté du gouvernement, afin de mieux répondre aux enjeux sociaux, environnementaux et de rénovation durable.

Mevrouw Huytebroeck verzocht me om u te laten weten dat de GOMB een dubbele doelstelling heeft: de stadsvernieuwing bevorderen en koopwoningen voor lage en middeninkomens bouwen. GOMB-kopers hebben een gemiddeld jaarlijks inkomen van 29.000 euro.

De gewestmiddelen voor stadsvernieuwing komen dus ook een sociaal doel ten goede. Als de GOMB slechts 6% btw moest betalen, zou ze meer kunnen investeren in haar sociaal beleid. Minister Huytebroeck is dan ook voorstander van zo'n btw-verlaging. De zaken liggen echter nogal ingewikkeld.

De toepassing van de programmawet van 27 december 2006 op GOMB-woningen moet door de fiscale administratie worden gevalideerd, onder meer omdat het begrip "sociaal beleid" en de werkwijze van de GOMB nogal vaag zijn.

Ik heb met minister Huytebroeck een werkgroep opgericht om de kwestie te bespreken. Er is ook een nieuw beheerscontract voor de GOMB in voorbereiding, waarin de doelstellingen en opdrachten worden verduidelijkt.

Minister Huytebroeck bestudeert bovendien hoe het regeringsbesluit kan worden gewijzigd om beter aan de sociale en ecologische doelstellingen te beantwoorden.

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Alhoewel ik mij niet snel verplicht voel om een verklaring af te leggen over de reden waarom ik een vraag stel, wil ik er nu toch op wijzen dat het in mijn fractie niet de gewoonte is dat vragen vanuit een kabinet worden ingefluisterd, zoals hier gesuggereerd wordt. Ik ben een onafhankelijk parlementslid en ik ben daar fier op.

Het debat over het btw-tarief is niet nieuw. Op 18 mei 2010 heb ik daarover al met mevrouw Huytebroeck gesproken, in het kader van een interpellatie over de GOMB. Als reactie daarop heb ik van een aantal belangengroepen mails gekregen die interessante pistes belichtten. Het is dan ook relevant om het debat verder te zetten. Zodra ik een voorstel krijg -van een collega of van een minister- zal ik dat beoordelen, maar tot nu toe

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Le débat sur le taux de TVA n'est pas neuf. À la suite de mon interpellation adressée à Mme Huytebroeck le 18 mai 2010, j'ai reçu des pistes intéressantes de divers groupes d'intérêt. Il est dès lors pertinent de poursuivre le débat. Je suis très contente de cette réponse positive et j'espère que les pistes suivies aboutiront rapidement à des mesures concrètes.*

is dit niet gebeurd. Ik ben zeer blij met het positief antwoord op mijn vraag. Er zijn nu al een paar kleine verwezenlijkingen die zeer positief zijn voor Brussel en voor de mensen die het ten goede komt. Ik hoop dat de pistes waar nu aan gewerkt wordt ook snel een concrete invulling zullen krijgen.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "de situatie van het sociaal verhuurkantoor van Sint-Gillis".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Het Brussels Gewest telt 18 erkende sociale verhuurkantoren (SVK's). Die verhuren Brusselse privéwoningen aan sociale voorwaarden.*

Dat systeem levert goede resultaten op. Volgens de FEDSVK (Federatie van de Sociale verhuurkantoren) telt het patrimonium van alle SVK's samen ongeveer 2.000 woningen. De SVK's zijn dus een belangrijke pijler van het huisvestingsbeleid.

Eind september vernamen wij in de pers dat het SVK Verhaegen in de gemeente Sint-Gillis op de rand van het faillissement zou staan en op het punt zou staan om al zijn personeel te ontslaan.

De aantijgingen in de pers waren niet mals: vriendjespolitiek, nepotisme, slechte boekhouding, geen of slechte sociale begeleiding. De gewestelijke inspectie zou begin september een vernietigend rapport over de SVK Verhaegen hebben uitgebracht naar aanleiding van een klacht van een huurder over de ongezonde staat van zijn woning.

U reageerde door te melden dat het gewest de

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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 situation de l'Agence immobilière sociale de Saint-Gilles".

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

M. Michel Colson.- S'il est un dispositif qui fait l'unanimité, sur les bancs de la majorité comme de l'opposition, c'est bien celui des agences immobilières sociales (AIS). La Région bruxelloise compte dix-huit AIS reconnues, dont l'objectif est de socialiser une partie du parc locatif privé bruxellois.

Ce système donne de bons résultats, puisque selon les chiffres fournis sur le site de la fédération des AIS, près de 2.000 biens sont mis en location par ce biais. Il est donc un acteur important de notre politique du logement.

Nous avons appris à la fin du mois de septembre que l'agence immobilière sociale de Saint-Gilles, l'AIS Verhaegen, était au bord de la faillite, qu'elle s'apprêtait à licencier l'ensemble de son personnel et que la poursuite de ses activités était en péril.

Les accusations parues dans la presse sont très graves, puisqu'il y est question d'engagements par copinage, de népotisme, de comptabilité bricolée ou mal tenue, d'accompagnement social non ou mal assuré. On y apprend également que l'Inspection régionale du logement aurait remis, début septembre, un rapport accablant sur l'AIS

SVK's erkent en financiert, en controle uitoefent op de naleving van de veiligheids- en bewoonbaarheidsnormen uit de Huisvestingscode. U voegde daaraan toe dat het gewest nauwlettend de financiële situatie van de SVK's en het beheer van de woningen in het oog houdt.

Wat is de financiële situatie van het SVK Verhaegen? Welke toekomstperspectieven heeft het personeel? Werden de subsidies correct gebruikt?

Zitten er nog andere SVK's in slechte papieren? Acht u de controlemiddelen toereikend of moeten ze worden uitgebreid? Het is verontrustend dat een overheidsinstelling zo kan ontsporen. Het is echter niet omdat één SVK in de problemen zit, dat wij het hele systeem in twijfel moeten trekken.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het SVK van Sint-Gillis is inderdaad recent in moeilijkheden beland. Op 1 oktober 2010 keurde de raad van bestuur van het SVK het saneringsplan goed op initiatief van het OCMW. Enkele OCMW-leden kregen daardoor een opdracht van drie maanden, mogelijk hernieuwbaar, om de sanering uit te voeren. Al het personeel werd ontslagen.*

De sociale begeleiding en de controle op de

Verhaegen. Le dossier viserait plus particulièrement un logement insalubre et aurait été ouvert sur plainte d'un locataire.

Monsieur le secrétaire d'État, vous avez réagi en précisant que la Région agréait et finançait les AIS et, bien entendu, contrôlait le respect des normes de sécurité et de salubrité imposées par le Code du logement. En outre, la Région est attentive à la situation financière des AIS actives sur le territoire de la Région et à la bonne gestion du parc de logements.

Je souhaiterais tout d'abord vous interroger sur la situation de l'AIS Verhaegen. Quelle est sa situation financière ? Qu'en est-il de son personnel ? Quelles sont les perspectives ? J'ai lu dans la presse que, selon vous, les gestionnaires actuels devraient s'expliquer. Qu'en est-il des subsides publics alloués à l'asbl et des contrôles éventuels dont elle a fait l'objet ?

Au-delà de la situation particulière de cette AIS, avez-vous connaissance d'autres situations critiques en Région bruxelloise ? Vos moyens de contrôle des AIS vous semblent-ils suffisants ? Envisagez-vous le développement d'autres outils ?

Même si j'ai le sentiment que le cas qui nous occupe constitue l'arbre qui cache la forêt, il ne doit pas, selon moi, remettre tout le système en cause. Il est toutefois inquiétant qu'une AIS d'origine publique connaisse une telle dérive. Selon vous, les outils de contrôle devraient-ils être renforcés, sans toutefois restreindre l'autonomie de gestion des AIS, et donc leur efficacité ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'AIS de Saint-Gilles a en effet rencontré récemment de réelles difficultés. Nous sommes tous préoccupés par la situation de cet instrument que sont les AIS et de l'impact que cela peut avoir sur l'ensemble de son développement.

La proposition de plan de redressement initiée par le CPAS de Saint-Gilles a été présentée en vue de son approbation au conseil d'administration de l'AIS du 1er octobre 2010. Il s'ensuit qu'une

toewijzing van de woningen is in handen van het sociale platform van het SVK, dat bestaat uit de sociale dienst van de gemeente, de sociale assistenten, de vzw CAFA, twee architecten en enkele diensten van het OCMW. Dit platform begeleidt de huurders, onderzoekt de kwaliteit van de woningen en houdt bij of de huur wordt betaald.

Een externe boekhouder controleert de boekhouding van het SVK voor 2009. De belangrijkste schuldeisers zijn het OCMW, Electrabel en de RSZ.

Het ziet er niet goed uit. De gewestelijke administratie heeft een comité opgericht dat de uitvoering van het saneringsplan op de voet volgt.

In het algemeen doen de SVK's het goed. Sinds de ordonnantie van 12 februari 1998 voor een juridisch kader zorgde, is de sector sterk gegroeid. De SVK's beheren bijna 3.000 wooneenheden.

Deze sector speelt een belangrijke rol in het realiseren van de doelstelling van 15% sociale woningen. Ik ben dan ook voorstander van een grotere professionalisering van de sector.

Daarom maken de gewestelijke administratie en de sector sinds midden 2009 werk van een beter vademecum voor de SVK's en een betere kaderovereenkomst tussen de SVK's en het gewest.

Sinds 2010 heb ik voorgesteld om de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK) te subsidiëren, zodat ze bepaalde diensten kan aanbieden voor de hele sector, wat de professionalisering ten goede zal komen.

Telkens ik hoorde van moeilijkheden, heb ik de plaatselijke verantwoordelijken en beheerders aangesproken en waar nodig heb ik comités opgericht om de zaken in de gaten te houden.

Momenteel lijkt alles onder controle. Nu moeten we ook lessen trekken uit de problemen. Daarom wil ik binnenkort de financiële structuur van de sector doorlichten.

De gewestelijke administratie en de verantwoordelijken van de sector moeten daaruit conclusies trekken en indien nodig de wetgeving en de controle-instrumenten aanpassen, om de

mission spéciale de trois mois renouvelable est désormais assurée par des membres du CPAS de Saint-Gilles, afin d'assurer le redressement de l'AIS. Les modalités et l'étendue de leur mission ont été définies par le conseil d'administration en vertu de l'article 22 des statuts de l'AIS.

En ce qui concerne le fonctionnement quotidien de l'AIS, l'ensemble du personnel a été licencié, à l'exception de la personne qui assure l'accueil et le contact avec les propriétaires et les locataires, qui prestait son préavis jusqu'au 1er novembre 2010.

La plate-forme sociale de l'AIS, qui comprend le service social de la commune, les assistants sociaux, l'asbl CAFA, deux architectes, l'habitat accompagné du CPAS et d'autres services de celui-ci, assure l'accompagnement social, le suivi et le contrôle de la procédure d'attribution des logements. Cette plate-forme sociale est chargée de l'accompagnement social des locataires, de l'inventaire des arriérés des loyers qui devront faire l'objet d'une récupération auprès des locataires en défaut de paiement et de l'examen de la qualité des logements à partir d'une liste de contrôle.

Concernant les finances de l'AIS, un cabinet comptable externe a été désigné pour vérifier la comptabilité 2009. Les principaux créanciers sont le CPAS, Electrabel (en ce qui concerne les charges locatives privées) et l'ONSS. Les dettes (fournisseurs/entreprises de travaux et Ethias) représentent une part importante de la dette globale.

La situation est préoccupante et l'Administration régionale du logement a mis en place à ma demande un comité de suivi afin de garantir la capacité de redressement de l'AIS et de recadrer sa gestion. Ce comité de suivi aura pour mission, entre autres, de contrôler régulièrement l'évolution du plan de redressement mis en oeuvre, ainsi que ses modalités de gestion.

Quant à la situation financière de l'ensemble des AIS, je précise que le dispositif est globalement apprécié par les différents groupes politiques bruxellois. Il s'est considérablement développé depuis l'ordonnance du 12 février 1998 qui lui a conféré un premier cadre légal, puisque le patrimoine global du secteur serait aujourd'hui sur le point de dépasser les 3.000 unités.

SVK's op hun verantwoordelijkheden te wijzen en bepaalde diensten te centraliseren.

J'attends la confirmation officielle qui sera donnée à l'occasion de la programmation des moyens du secteur et de leur affectation pour l'année 2011. Ce secteur est un acteur régional important dans le cadre de la concrétisation de l'objectif régional de 15% de logements sociaux. C'est la raison pour laquelle je suis partisan, depuis le début de la législature, d'une professionnalisation accrue du secteur.

C'est en ce sens que, dès la seconde partie de 2009, un travail a été effectué avec l'administration régionale et le secteur pour améliorer le vade-mecum des AIS, ainsi que la convention-cadre qui lie les AIS à la Région.

Dès le début de 2010, j'ai proposé le subventionnement de la Fédération des agences immobilières sociales de la Région bruxelloise (FEDAIS), afin qu'elle puisse développer progressivement la mutualisation de certains services ou secteurs, et participer ainsi à son évolution vers davantage de professionnalisme.

Depuis que j'exerce mes compétences dans ce domaine, j'ai également été alerté de certaines difficultés. À chaque fois, j'ai réagi en rencontrant les responsables et gestionnaires locaux et en mettant en place, quand cela s'avérait nécessaire et avec l'aide de l'Administration régionale du logement, des comités de suivi spécifiques.

Aujourd'hui, les paramètres d'évolution de ces situations paraissent sous contrôle et maîtrisés. Cependant, il faut passer au stade suivant et tirer les leçons de ces situations. Même si elles sont locales, elles constituent en effet un signal important pour l'ensemble du secteur. Dès lors, je compte prochainement faire procéder à une évaluation et à une radioscopie financière du secteur, afin d'avoir une vision complète et consolidée de la situation.

À partir de là, il s'agira, pour l'Administration régionale et les responsables du secteur, de tirer les leçons qui s'imposent. Le cas échéant, il faudra adapter les outils législatifs et de contrôle, tout en promouvant et en développant une dynamique de responsabilisation et de mutualisation de services avec la FEDAIS.

Pour le reste, j'ajouterai des éléments complémentaires dans le cadre de l'interpellation

de Mme Céline Fremault.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

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

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Het lijkt positief dat het saneringsplan wordt geleid door een OCMW, maar dat het tegelijk een van de schuldeisers is, kan voor problemen zorgen.*

In het geval van het SVK Verhaegen is er sprake van onbewoonbare woningen. Hebt u maatregelen getroffen? Overheidsgeld moet nuttig worden besteed. Eén slecht voorbeeld mag de reputatie van heel de sector niet naar beneden halen.

Wanneer zal de doorlichting van de financiën beschikbaar zijn?

M. Michel Colson.- À titre personnel, je serais enclin à être rassuré par le fait qu'un CPAS est à l'origine du plan de redressement. Malheureusement, s'il figure sur la liste des créanciers, cela peut poser problème.

Concernant l'AIS Verhaegen, même si l'on doit attendre le rapport définitif, il a été fait allusion à un problème d'insalubrité. Avez-vous agi en la matière ? Même si l'on a parlé de népotisme, il m'importe surtout de savoir si des fonds publics ont été bien ou mal utilisés dans le cadre de la gestion. En effet, je ne voudrais pas que cet exemple malheureux - et, je l'espère, isolé - porte atteinte à la réputation de tout le secteur.

Pour le reste, j'attendrai la radioscopie que vous annoncez. Savez-vous quand elle sera disponible ?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Tegen 2011. Het sociale platform zal de kwaliteit van de woningen controleren en de sector analyseren.*

In oktober 2010 keurde de gemeenteraad van Sint-Gillis een subsidie van 100.000 euro goed om het tekort aan te vullen. Het OCMW heeft het beheer in handen genomen.

Wij reageren meestal zeer discreet, om imagoschade voor de sector te voorkomen.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ce sera pour 2011, mais je ne puis pas encore donner plus de précisions. La qualité des logements fait partie du travail de la plate-forme sociale mise en place. Il s'agit de pouvoir réaliser une analyse du secteur.

Par ailleurs, sur le plan financier, le conseil communal de Saint-Gilles a voté en octobre dernier une subvention de 100.000 euros pour combler le déficit. Outre la prise en charge par le CPAS de la gestion, il y a donc une intervention du conseil communal de Saint-Gilles, qui apporte ainsi son soutien.

Lorsque nous réagissons, la plupart du temps de manière très discrète, c'est pour préserver l'outil des AIS et pour ne pas donner une image négative globale du secteur à cause de cas qui restent isolés et qui sont pris en charge aujourd'hui.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- U bevestigt dat het personeel werd ontslagen. Over hoeveel personen gaat het precies? Werd die*

M. Michel Colson.- Vous confirmez que le personnel a été licencié. Combien de personnes sont-elles concernées ? Le CPAS a-t-il joué un rôle

personeelsleden een andere baan aangeboden? Heeft het OCMW een rol gespeeld in deze zaak?

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

betreffende "de balans van het bijna twaalfjarige bestaan van de SVK's en de te nemen maatregelen om het beroep op deze kantoren uit te breiden".

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Het nut van de sociale verhuurkantoren (SVK's) staat buiten kijf. Zij hebben samen ongeveer 2.500 woningen in beheer. Dat succes is deels te danken aan de maatregelen die werden genomen om deze sector te stimuleren: de vermindering van de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing van de gebouwen die door de SVK's worden verhuurd, voordelige kantoorruimte voor de SVK's, subsidies, enzovoort.*

Negen maanden geleden kondigde u een evaluatie aan. Is die studie al besteld of uitgevoerd? Zijn de resultaten al bekend?

Als er veel van dergelijke woningen bijkomen, kan dat een regulerend effect op de privéhuurmarkt hebben. Welke maatregelen hebt u genomen om het systeem van de SVK's te stimuleren?

Heeft de ordonnantie van 12 februari 2009, en met name de verlaging van de onroerende voorheffing, geleid tot een toename van het aantal woningen die door de SVK's wordt beheerd? Wordt momenteel een volledige vrijstelling van de onroerende voorheffing overwogen, naar het voorbeeld van het Waals Gewest?

Eigenaars, mede-eigenaars of beheerders die een huurovereenkomst of beheersmandaat met een

dans cette affaire ? Y a-t-il eu un reclassement ?

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

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 bilan de près de douze années d'existence des AIS et les mesures à prendre pour accentuer le recours à ces agences".

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

Mme Céline Fremault.- En ce moment, une publicité pour les Agences immobilières sociales (AIS) tourne en boucle sur la Première. Elle me semble plutôt efficace. Le message est très clair. Je dirais que l'efficacité de cet outil n'est plus à démontrer. Il a d'ailleurs le vent en poupe. Selon mes informations, on arriverait à un nombre de 2.500 logements gérés, mais à mon avis cela a dû augmenter depuis, entre autres grâce à cette publicité.

Ce succès s'explique en partie par les mesures qui ont été adoptées pour encourager le développement du secteur, par exemple, la réduction des centimes additionnels communaux au précompte immobilier des biens mis en location par l'AIS, la location de locaux à tarif préférentiel pour les bureaux de l'association, l'octroi de subventions, etc.

Lors d'une interpellation qui date d'il y a neuf mois, vous avez déclaré souhaiter faire le point et tirer les leçons de douze années d'existence de cet outil. Une étude a-t-elle dès lors été réalisée ou commandée à ce sujet ? Dans l'affirmative, quelles en sont les conclusions ?

La formule des AIS mérite d'être encouragée, d'autant plus que l'augmentation du nombre de logements de ce type pourrait, si elle est

SVK hebben gesloten kunnen een renovatiepremie aanvragen. Het bedrag van die premie is vastgesteld op 80% van de kostprijs, met een maximum van 35.000 euro. Hoeveel aanvragen zijn er in 2008 en 2009 ingediend?

Stemt het aantal aanvragen overeen met de verwachtingen van de regering? Doet de premie het aantal huurwoningen bij de SVK's stijgen? Zo niet, wat is de oorzaak?

In de pers is uitvoerig aandacht besteed aan de maatregelen die de Waalse minister van Huisvesting heeft genomen om het systeem van de SVK's nog aantrekkelijker te maken. Hij verhoogde de renovatiesteun tot maximum 50.000 euro. Lijkt het u nuttig om ook in het Brussels Gewest de premies te verhogen, uiteraard rekening houdend met de begrotingssituatie?

In het begin van de legislatuur hebt u de FEDSVK ontmoet. U wilt de samenwerking tussen de FEDSVK en de gewestadministratie verbeteren en een aantal problemen met betrekking tot de erkenningen en de subsidies oplossen. Hoe zit het met de andere eisen van de FEDSVK? Bent u daarop ingegaan? In juni 2009 heeft de FEDSVK het gewest extra middelen gevraagd voor de promotie van de sector. Heeft het gewest hiermee ingestemd?

In Brussel is de tweede kroon aanzienlijk duurder dan de eerste kroon. Om te voorkomen dat eigenaars van woningen in gemeenten van de tweede kroon inkomensverlies lijden wanneer zij met een SVK samenwerken, zijn de huurprijzen in 2008 verhoogd. Welke impact heeft die maatregel gehad op het woningaanbod?

Is het mogelijk om de huurprijzen afhankelijk te maken van de ligging van het pand? Is er onderzoek gedaan naar de begrotingsimpact van een systeem van gedifferentieerde huurprijzen of van de uitbreiding van de huurtoelage tot de SVK-woningen?

Het is belangrijk om een balans van het systeem op te maken als wij vooruitgang in de sector willen boeken.

suffisamment élevée, avoir un effet régulateur sur le marché locatif privé. Par ailleurs, vous l'avez dit, il faut créer les conditions les plus favorables au développement de ce secteur. J'aimerais dès lors vous entendre à propos des mesures entreprises pour le dynamiser.

Pourriez-vous ainsi m'indiquer quel fut l'impact de l'adoption de l'ordonnance du 12 février 2009 sur le parc de logements géré par les AIS ? Une augmentation a-t-elle été remarquée, notamment à la suite de la réduction de ce taux de précompte ?

La réduction à 0% du taux du précompte immobilier pour les biens pris en gestion, à l'instar de ce qui existe en Région wallonne, est-elle actuellement envisagée ?

Par ailleurs, la législation actuelle prévoit la possibilité pour le propriétaire ou copropriétaire non occupant ou le gestionnaire non occupant ayant conclu un contrat de bail ou un mandat de gestion avec une agence immobilière sociale d'obtenir une prime à la rénovation. Le montant de la prime est fixé à 80% du coût des travaux acceptés avec un plafond général de 35.000 euros. Pourriez-vous m'indiquer, pour les années 2008 et 2009, combien de demandes de primes ont-elles été faites par des propriétaires confiant leurs biens à une AIS ?

Le nombre de demandes est-il conforme aux prévisions fixées par le gouvernement ? Cette prime remplit-t-elle son objectif de promotion du recours aux AIS ? Dans la négative, quelle en est la cause ? Je voulais initialement vous interroger sur une éventuelle campagne de promotion de cette prime mais étant donné le lancement de la campagne promouvant les A.I.S, peut-être ne sera-t-elle nécessaire que dans un second temps ?

La presse a récemment dévoilé les initiatives prises par le ministre wallon du Logement Jean-Marc Nollet pour rendre le système des AIS encore plus attractif. Il s'agit notamment d'accorder une aide aux travaux pour les propriétaires qui signeront une convention avec une AIS pouvant aller jusqu'à 50.000 euros. Cette aide se fera soit sous la forme d'une subvention de 50% ou d'une avance de 50% également récupérée via le loyer ; soit via une subvention pour les logements proposés aux publics prioritaires. Compte tenu de ce qui précède, vous paraît-il opportun d'augmenter en

Région bruxelloise, au regard des marges budgétaires disponibles, le montant des primes accordées aux propriétaires cédant la gestion de leur bien à une AIS ?

Vous avez rencontré en début de législature la Fédération des agences immobilières sociales de la Région bruxelloise (FEDAIS). À l'occasion de la commission du 23 mars dernier, vous avez développé les mesures entreprises pour améliorer la collaboration entre l'administration régionale et la FEDAIS. Vous avez également évoqué les problèmes liés aux agréments et aux amortissements et plus globalement au subventionnement des AIS. Qu'en est-il des autres revendications portées par la FEDAIS ? Ont-elles pu être rencontrées ?

La FEDAIS avait notamment dénoncé, en juin 2009, le manque de moyens à sa disposition pour financer des campagnes de promotion du secteur, elle demandait alors une intervention de la Région à cette fin. La Région a-t-elle accordé un financement spécifique pour des campagnes de promotion des AIS ? Ma question est devenue quelque peu obsolète puisqu'un nouveau spot visible depuis 48 heures semble y répondre.

Enfin, je voudrais aborder un point essentiel dont nous avons souvent débattu au sein de cette commission. À Bruxelles, la seconde couronne est sensiblement plus chère que la première. Par conséquent, il n'est pas aisé pour les propriétaires d'avoir recours aux AIS compte tenu du manque à gagner qu'il en résulterait. Pour surmonter cet obstacle, les montants des loyers susceptibles d'être reçus par le propriétaire ont été relevés en 2008 par Mme Dupuis.

Quel fut l'impact de l'adoption de cette mesure sur le parc de logements ? A-t-on constaté un effet à la hausse ? Serait-il possible de moduler, dans une certaine mesure, la grille des tarifs locatifs en fonction de la situation géographique du bien ? Une étude quant à l'impact, notamment budgétaire, de la mise en place de ces mesures - grilles tarifaires modulées et élargissement de l'allocation-loyer aux biens gérés par les AIS - existe-t-elle ? Si oui, quelles en sont les conclusions ?

Il importe, en ce début de session parlementaire, de refaire le point sur la situation des AIS, dont le

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- Het systeem van de SVK's maakt het mogelijk om betaalbare woningen op de huurmarkt te brengen voor lage inkomens. Dit beleidsinstrument werd ingevoerd in 1998, naar aanleiding van een voorstel van de PS-fractie.*

De SVK's werken al vele jaren goed, ook al moet er af en toe wat worden bijgestuurd. Wij zijn het niet echt eens met een vermindering van de onroerende voorheffing. De SVK's beheren de woning in plaats van de eigenaar, die de waarborg heeft dat hij elke maand de huur krijgt en dat zijn woning goed wordt onderhouden. De SVK's verlenen dus een dienst aan zowel huurders als eigenaars. Het zijn de eigenaars die de onroerende voorheffing betalen.

Een verlaging van de onroerende voorheffing zou aanzienlijke gevolgen hebben voor de gemeentelijke ontvangsten. Heel wat gemeenten verkeren ondanks een goed beheer in financiële moeilijkheden, waardoor het gewest regelmatig moet bijspringen. Maar het Brussels Gewest ontvangt geen correcte financiering. De registratie- en successierechten werden al verlaagd. Is het wel een goed idee om nu ook nog de onroerende voorheffing te verlagen?

Eigenaars die het beheer van hun woning aan een SVK toevertrouwen, kunnen een renovatiepremie aanvragen. Die premie geldt evenwel enkel voor gebouwen die meer dan 30 jaar oud zijn. Bovendien moet de eigenaar een huurovereenkomst of beheersmandaat van minstens 9 jaar sluiten met het SVK. Het maximumbedrag van de premie hangt af van de aard van de werkzaamheden. Aan het einde van het mandaat wordt de woning weer in goede staat aan de eigenaar overgedragen. Waarom moet een eigenaar die zijn goed via een SVK verhuurt en op die manier tal van voordelen geniet, een hogere premie krijgen dan een eigenaar die zijn woning bewoont?

bon fonctionnement est salué par de nombreux parlementaires de cette commission. Cela nous permettra de réaliser des avancées dans ce secteur.

Discussion

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

Mme Michèle Carthé.- Comme l'ont souligné les précédents intervenants, le système des AIS est positif pour remettre sur le marché des logements à loyers accessibles, principalement pour une population à bas revenus. Rappelons que cet outil a adopté en 1998, sur la base d'une proposition parlementaire du groupe PS.

Nous avons eu à ce moment des discussions particulièrement enrichissantes pour aboutir à cet outil très utile.

Cela fait plusieurs années que le système fonctionne et il fonctionne bien, même si certains éléments d'application doivent être ponctuellement affinés et précisés. Les débats précédents l'ont souligné. Nous ne sommes pas convaincus de la pertinence de la diminution du taux du PRI. Le système des AIS consiste à gérer le logement à la place du propriétaire, qui est assuré de recevoir mensuellement son loyer ainsi que du bon entretien de son bien. Les AIS rendent donc service tant aux locataires qu'aux propriétaires, cependant ce ne sont pas ces sociétés qui paient le précompte immobilier mais le propriétaire.

La diminution du taux du PRI mérite donc réflexion, notamment via une évaluation des conséquences non négligeables en termes de recettes communales. De nombreuses communes sont en difficulté malgré une gestion efficace. L'origine du déficit est particulièrement complexe et la Région les a aidées à de nombreuses reprises. La DGC est un exemple de solidarité entre les communes tout comme les deux dernières ordonnances qui visent à améliorer la situation budgétaire des communes en Région de Bruxelles-Capitale et ainsi que le développement économique et l'emploi. On sait tous que la Région bruxelloise ne bénéficie pas d'un financement à hauteur de ce qu'elle produit. Les discussions sont en cours et des experts réalisent de nombreux calculs à ce sujet. Les droits d'enregistrement et de succession ont déjà bénéficié de réductions, est-il

Er is voorgesteld om de huurprijzen te differentiëren. Met de wijziging van het regeringsbesluit met betrekking tot de SVK's van 28 februari 2008 werden de maximumhuurprijzen echter al volledig herzien op grond van de huidige marktprijzen.

Bij de SVK's liggen de huurprijzen altijd onder de gemiddelde marktprijs.

Het lijkt me niet pertinent de huurprijzen te differentiëren. Binnen het SVK-systeem doet de ligging er immers niet toe en telt enkel het type van de woning. Het is dan aan de eigenaars om te beslissen of zij al dan niet een beroep doen op een SVK. Wat is uw mening hierover?

Controles zijn noodzakelijk, maar mogen het systeem niet verzwakken. De rol van de gemeenten in de SVK's is erg wisselend. In sommige SVK's heeft de privésector een belangrijke inbreng. Zij moeten in dezelfde mate worden gecontroleerd als de SVK's met meer inbreng vanwege de gemeente. De SVK's zijn een zeer doeltreffend instrument. Het doel van de controles is enkel om uit te sluiten dat huurders of eigenaars nadeel wordt berokkend.

dès lors opportun de baisser le précompte immobilier ? Il serait utile d'approfondir cette question.

Concernant les primes à la rénovation, l' AIS confère au propriétaire le bénéfice d'une aide de ce type octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale. Cette prime ne s'applique qu'aux habitations âgées de plus de 30 ans. De plus, le propriétaire doit avoir établi avec une AIS un contrat de bail ou un mandat de gestion d'une durée minimale de neuf ans après travaux. Le montant maximal de l'aide varie en fonction du type de travaux. Le logement est remis en état en fin de mandat compte tenu de l'usure locative normale. Dès lors, pourquoi un propriétaire mettant son bien en location via une AIS et bénéficiant ainsi de nombreux avantages devrait-il recevoir une prime supérieure au propriétaire qui habite son logement ?

Nous avons entendu des propositions de différenciation des grilles de loyers. Nous sommes attentifs à cet aspect mais l'arrêté organisant les agences immobilières sociales a été modifié le 28 février 2008 et une des principales modifications est la révision complète des plafonds de loyers. Le montants maximaux ont été redéfinis selon la réalité actuelle du marché.

Ces loyers sont toujours inférieurs aux prix du marché.

Pourquoi envisager une différenciation ? Le système des AIS ne repose pas sur une typologie par quartier, mais sur une catégorisation par nombre de logements. Par exemple, deux maisons avec trois chambres et salle de bains, à Uccle et à la barrière de Saint-Gilles, qui répondent aux normes minimales de salubrité du Code du logement, sont considérées comme équivalentes. C'est donc au propriétaire de décider ou pas de recourir au système des AIS. Une différenciation des grilles de loyers ne me semble donc pas pertinente. Quel est votre avis sur la question ?

Pour rappel, le système des AIS bénéficie tant aux propriétaires qu'aux locataires.

Quant aux contrôles, ils sont indispensables, même s'ils ne doivent pas dénaturer l'outil. L'implication des communes dans les AIS est très variable. Certaines sont davantage gérées par des instances privées, sur la base de conventions moins

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Voor het eerst staan er meer mensen op de lijst voor een sociale woning dan dat er mensen in wonen. Gelet op de demografische evolutie zal dat cijfer alleen maar toenemen. Als we kijken naar het profiel van die nieuwe inwoners die er tegen 2020 zullen zijn, dan gaat het niet om hoogopgeleide kapitaalkrachtige mensen, maar om mensen die zich eerder in de zwakkere sociale groepen situeren. Genoeg reden dus om creatief en alert op zoek te gaan naar nieuwe methoden en invalshoeken om woningen op de huisvestingsmarkt te krijgen. Net als mevrouw Fremault ben ik ervan overtuigd dat de sociale verhuurkantoren een grote meerwaarde hebben. Ze zijn een van de weinige instrumenten om via private eigendom het woningenpark voor kansengroepen uit te breiden en op die manier tot de doelstelling van 15% woningen in openbaar beheer te komen. De huurprijzen liggen natuurlijk iets hoger dan binnen de sociale woningsector, maar zijn toch een pak lager dan op de privémarkt. De sociale verhuurkantoren beheren ongeveer 2.500 woningen, misschien ondertussen iets meer, maar we moeten ons toch voorbereiden op een verdere groei en ook kijken naar maatregelen om die groei positief te stimuleren.

Op welke manier wordt die stijgende tendens voorbereid? Ziet u dat eerder in de richting van meer sociale verhuurkantoren geografisch verspreid of via bijkomende ondersteuning van bestaande sociale verhuurkantoren zodat ze meer dossiers kunnen beheren?

Het aantal wooneenheden dat wordt beheerd door de sociale verhuurmaatschappijen, kan ook worden uitgebreid door de randvoorwaarden voor de eigenaars te verbeteren. Er is nu een renovatiepremie, maar die ligt in het Waals Gewest een stuk hoger. Als men erin wil slagen om verouderde, niet-aangepaste of leegstaande woningen op de woningmarkt te krijgen, zijn dergelijke maatregelen noodzakelijk.

astreignantes que dans d'autres communes. Elles méritent d'être contrôlées autant que celles dans lesquelles les communes sont davantage impliquées. Toutefois, l'outil doit être préservé, car il est très efficace. L'objectif est d'éviter que des locataires ou des propriétaires ne soient lésés.

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Le nombre de personnes en attente d'un logement social est plus important que le nombre d'occupants de ce type de logement et cette tendance ne fera que s'accentuer, étant donné les prévisions démographiques. Nous devons stimuler la croissance du secteur des agences immobilières sociales, qui représentent l'un des rares instruments disponibles pour élargir le parc de logements à destination des groupes fragilisés et ainsi concrétiser l'objectif des 15% de logements en gestion publique.*

Comment comptez-vous consolider le rôle des AIS ? En augmentant le nombre de celles-ci ou plutôt en renforçant l'aide aux AIS existantes pour leur permettre de gérer davantage de dossiers ?

Améliorer les conditions connexes pour les propriétaires - entre autres par une majoration de la prime à la rénovation - devrait également permettre d'accroître le nombre d'unités de logement gérées par les AIS.

Une campagne d'information serait en cours pour sensibiliser les propriétaires aux avantages de ce système. Quand celle-ci a-t-elle commencé et à l'initiative de quelle autorité ? Cette campagne est-elle menée dans les deux langues nationales ?

Bij de discussie over de financiering van de sociale verhuurkantoren wees u erop dat u wil komen tot een gunstig kader, onder meer door een goede samenwerking tussen de federatie en de gewestelijke overheid, maar ook tot een goede informatieverstrekking tussen de betrokken actoren en naar de bevolking. Ik wou pleiten voor een informatiecampagne want er zijn nog heel wat mensen die de voordelen van het systeem van sociale verhuurkantoren onvoldoende kennen. Die zijn talrijk. Het lijkt me bijzonder comfortabel omdat men zich bijvoorbeeld geen zorgen hoeft te maken of men de huur wel op tijd krijgt. We moeten de mensen goed informeren. Maar blijkbaar loop ik achter met mijn informatie, want er is momenteel al een informatiecampagne bezig. Hoe lang loopt die al? Van wie gaat die uit en wordt die in beide landstalen gevoerd?

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

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Ik ben bijzonder blij met deze interpellatie. We zijn er jarenlang niet in geslaagd de streefcijfers voor de bouw van sociale woningen ook maar te benaderen, maar ik denk dat de sociale verhuurkantoren wel mooie cijfers zullen kunnen voorleggen. Als we in aanmerking nemen dat de procedure voor de aanbesteding van een nieuwe sociale woning ongeveer 22 maanden duurt - zonder vertraging door te laat afgeleverde vergunningen of door beroep - en dat de effectieve werf ook nog meer dan een jaar tijd in beslag neemt, is het in beheer nemen van een woning door een sociaal verhuurkantoor snel en efficiënt. Het duurt maar een paar weken of maanden.

Bovendien komen de sociale verhuurkantoren niet alleen tegemoet aan het tekort aan betaalbare woningen maar verhuren ze ook zonder dat er stress en zorgen aan te pas komen. Er is geen gedoe meer met onbetaalde huur en onaangename verrassingen bij de overgang tussen huurders. Hoewel het niet mijn prioriteit is om de verhuurders te verdedigingen, is het wel zo dat wanneer meer huurwoningen op de markt komen, de prijs kan dalen, wat tegemoet komt aan de nood aan kwaliteitsvolle huurwoningen tegen betaalbare prijzen. De mogelijkheid bestaat om renovatiepremies te gebruiken, wat vooral interessant is voor eigenaars van oudere woningen die geen leningen meer hebben lopen of die zelf

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

Mme Elke Van den Brandt *(en néerlandais).- Les AIS nous permettent de nous rapprocher de l'objectif que nous nous sommes fixé en matière de construction de logements sociaux. De plus, la procédure d'attribution d'un logement par le biais d'une AIS est beaucoup plus rapide que la procédure d'attribution d'un logement social.*

Non seulement les AIS pallient un déficit de logements abordables, mais elles permettent aussi aux propriétaires de se décharger de tous les soucis liés à la location et de bénéficier de primes pour la rénovation de leur bien. Cette formule favorise en outre la mixité sociale au sein des immeubles.

Outre ces aspects positifs, les AIS semblent souffrir de problèmes de financement et de gestion, ainsi que d'un manque de reconnaissance ou de confiance de la part des propriétaires plus âgés. Elles sont également confrontées à la grande disparité des loyers pratiqués sur le marché privé.

Une étude consacrée aux AIS devrait répondre à toute une série de questions les concernant : sont-elles suffisamment connues ? Quels sont les obstacles qu'elles rencontrent et comment les supprimer ? Quelle est la capacité idéale ? Quel est l'encadrement nécessaire et pour quel nombre de logements ? S'agit-il d'un instrument rapide et peu coûteux comparativement à la construction de

niet jong meer zijn. De formule maakt het mogelijk in de gebouwen een grotere sociale mix te creëren, wat positief is.

Er zijn ook negatieve kanten aan de sociale verhuurkantoren. Veel oudere eigenaars kennen de sociale verhuurkantoren niet of hebben er geen vertouwen in. Daarbij komen van de huurders regelmatig alarmerende berichten over onderfinanciering of te laat uitbetaalde subsidies. Een groot aantal sociale verhuurkantoren krijgt ook gemeentelijke subsidies terwijl anderen het moeten redden met uitsluitend gewestelijke middelen. Af en toe worden geruchten opgevangen over slecht beheer.

Tot slot hebben de sociale verhuurkantoren het moeilijk met het grote verschil in huurprijzen op de privé-markt. Een studie werd aangekondigd over sociale huurkantoren en zou antwoorden moeten bieden op een aantal vragen. Zijn ze genoeg gekend? Wat zijn de drempels en hoe kunnen ze worden weggewerkt? Wat is de ideale omvang? Welke omkadering is nodig en voor hoeveel woningen? Is het een goedkoop en snel instrument in vergelijking met ondermeer de sociale woningbouw?

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Het aantal woningen dat de SVK's verhuren, is van 1.000 in 2004 gestegen tot 3.000 in 2010. De vraag is hoe we die groei begeleiden. De financiering van de FEDSVK is een eerste stap. Er is echter meer nodig, zeker nu de SVK's een centrale rol gaan spelen in het Brusselse huisvestingsbeleid.*

De groei van de SVK's introduceert een sociaal aspect op de privémarkt en zorgt voor een regulering van de huurprijzen. Sommigen stellen voor om de prijzen te laten afhangen van de ligging. Vergeten we niet dat het regeerakkoord in maatregelen voorziet om de privéhuurmarkt te reguleren. Het kan misschien nuttig zijn om de prijstabellen die daarvoor worden gehanteerd, af te stemmen op de huurprijzen van de SVK's. Die laatste moeten natuurlijk lager liggen dan de marktprijzen.

Hoe zit het met de gemeentelijke premies? Sommige gemeenten steunen de SVK's. Kunt u daar meer over vertellen?

logements sociaux ?

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

M. Alain Maron.- Je voudrais pointer la croissance exponentielle du nombre de logements : 1.000 en 2004, 2.000 en 2008, 3.000 en 2010, exclusivement via les AIS. L'enjeu se situe dans l'accompagnement de cette croissance. La croissance au sein des asbl ou des sociétés mêmes, voire l'augmentation du nombre d'asbl doit être gérée. Elle n'est pas nécessairement facile à accompagner. Le financement de la FEDAIS est un premier pas. Il faudra voir s'il n'y a pas lieu de se donner des outils supplémentaires pour cet accompagnement, car ces agences immobilières sociales deviennent des acteurs centraux de la politique du logement à Bruxelles.

Cette croissance a un impact favorable sur la socialisation du parc privé et la régulation du marché. Concernant cette dernière, certains pensent qu'il faudrait réfléchir à établir des montants différents d'un quartier à l'autre.

Certaines dispositions, non relatives aux AIS mais aux loyers sur le marché privé, sont prévues dans

Woningen die aan een SVK worden toevertrouwd, zijn vaak niet van de beste kwaliteit. Ze moeten dus worden gerenoveerd, zodat hun energieprestatie verbetert. Kan het systeem van renovatiepremies worden geoptimaliseerd? Een betere energieprestatie is voor iedereen gunstig, omdat de lasten voor de huurder in dat geval lager zijn, terwijl de eigenaar premies ontvangt en achteraf een gerenoveerde woning terugkrijgt.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Over de financiële situatie, het aantal en de omvang van de SVK's heb ik een studie besteld, dus daar kan ik voorlopig niets over zeggen.*

We hebben al een aantal initiatieven genomen:

- een nieuw vademecum, dat het resultaat is van onderhandelingen met het ministerie en de sector;

- de subsidiëring van de Federatie van Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK), die instaat voor de promotie gericht tot de verhuurders.

l'accord de gouvernement. Peut-être serait-il utile de lier les grilles destinées au marché privé et les loyers fixés par les AIS. Évidemment, ces dernières doivent être en-dessous des prix du marché. Je précise que c'est une piste de réflexion et non une prise de position personnelle.

Pourriez-vous nous fournir des informations quant aux primes communales ? Certaines communes soutiennent les AIS. Disposez-vous de données concernant les politiques différenciées des communes à destination des AIS ?

Je voudrais aborder la qualité des logements. Je ne ferai pas référence à des cas extrêmes comme ceux qui ont été évoqués par M. Colson lors de l'interpellation précédente. Il est évident que les propriétaires cèdent en gestion aux AIS des logements , dont, de prime abord, la qualité n'est pas très élevée.

Il y a donc un enjeu en termes de rénovation de ces logements et de leur performance énergétique. Il a déjà été fait référence dans la discussion au système des primes à la rénovation. Y a-t-il moyen d'améliorer ce système, sachant que comme dans le cadre du logement social, les locataires des logements AIS payent le prix fort au niveau des charges ? Améliorer la performance énergétique de ces logements est un enjeu important et tout le monde peut être gagnant car le locataire a des charges énergétiques moins lourdes, le propriétaire bénéficie de primes plus facilement et récupère un logement rénové à la fin de la mise en gestion.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- En réponse à ces nombreuses questions, dont certaines sont posées dans le cadre du développement d'interpellations, je vais vous communiquer un certain nombre d'éléments. Cependant, d'ores et déjà, je précise que, pour une partie des sujets évoqués, j'ai demandé une étude portant notamment sur l'aspect financier, le nombre et la taille des AIS. Je ne répondrai donc pas aujourd'hui aux questions portant sur ces aspects puisque je souhaite disposer de davantage d'informations avant de m'exprimer sur les développements futurs.

Néanmoins, il est toujours intéressant de faire le

Een aantal SVK's hebben moeilijkheden gehad. In die gevallen heb ik telkens in samenwerking met de gewestelijke administratie een comité opgericht om de problemen op te lossen.

Los daarvan moeten we de evolutie van de sector evalueren en lessen trekken uit de eerste twaalf jaar van het bestaan van de SVK's. Daarom heb ik een financiële doorlichting gevraagd.

Ik streef niet naar meer SVK's maar wel naar meer woningen. De SVK's kunnen activiteiten ontplooien op het volledige grondgebied van het gewest.

Mevrouw Fremault, de ordonnantie van 12 februari 2009 is nog te recent om de impact hiervan op de SVK's al in te schatten. Die impact is moeilijk na te gaan, zeker omdat de vermindering van de onroerende voorheffing van 1,25% tot 0,8% veeleer symbolisch is. In Wallonië werd deze maatregel echter al in 2006 doorgevoerd en ik zal het Waals Gewest dan ook vragen hoe zij de resultaten hiervan inschatten.

In verband met de renovatiepremies heeft mijn kabinet contact opgenomen met de minister van Stadsvernieuwing om na te gaan hoe we de verzuchtingen van de sector kunnen tegemoetkomen.

In 2008 vroegen 40 eigenaars van woningen in beheer bij een SVK een premie aan, waarvan er 14 betaald werden. In 2009 waren dat er 48, waarvan er 6 betaald werden. Aangezien in heel wat gevallen de werken nog in uitvoering zijn, zal het aantal betaalde premies nog stijgen.

Mijn kabinet overlegt ook met andere kabinetten en met de FEDSVK over een aantal eisen van de SVK's. Voor sommige eisen moet het wettelijke kader aangepast worden en daarvoor moeten we eerst de sector evalueren. Andere eisen vragen bijkomende middelen, die buiten mijn bevoegdheden vallen, zoals een bijkomende GESCO voor de sociale begeleiding door de SVK's.

Uit mijn begrotingsvoorstel voor 2011 zal blijken dat ik deze sector wil blijven steunen en dat ik de middelen hiervoor aanzienlijk zal uitbreiden.

In 2010 kreeg de FEDSVK een subsidie van

point sur un secteur considéré comme important dans la politique du logement en Région bruxelloise.

Comme mentionné précédemment, certaines mesures ont déjà été prises, notamment :

- l'adoption d'un nouveau vade-mecum négocié avec la direction du logement du ministère et les représentants du secteur ;

- le subventionnement de la Fédération des agences immobilières sociales (FEDAIS) de la région qui s'est occupée notamment de la promotion. J'espère obtenir de plus amples informations sur le programme complet de cette promotion avant la fin de la lecture de la présente réponse. Si Mme Debaets le désire, elle aura l'occasion d'y revenir lors d'une question ultérieure si je n'ai pu lui founir la réponse souhaitée ce matin.

Le subventionnement de la FEDAIS doit lui permettre de lancer des campagnes de sensibilisation à l'attention des bailleurs ainsi que d'autres missions de soutien au secteur.

Par ailleurs, plusieurs situations difficiles se sont présentées dans certaines AIS. À chaque fois, j'ai pris des mesures d'encadrement telles que la mise en oeuvre de comités de suivi avec l'administration régionale pour pouvoir y remédier.

Au-delà de ces mesures ponctuelles, il faut passer à une étape d'évaluation du développement de ce secteur. C'est la raison pour laquelle j'ai demandé une radioscopie financière de sa situation et de tirer les leçons de près de douze années d'existence des AIS en Région bruxelloise.

Pour répondre à l'une des questions de Mme Debaets, il n'entre pas du tout dans mes intentions d'augmenter le nombre d'agences immobilières sociales mais bien d'augmenter le parc de logements. Rappelons que les AIS peuvent oeuvrer sur le territoire des 19 communes de la Région.

Mme Fremault, au sujet de l'impact de l'adoption de l'ordonnance du 12 février 2009 sur le parc de logements gérés par les AIS, il semble prématuré de vouloir l'évaluer ou en juger vu le peu de temps qui nous sépare de l'adoption de cette ordonnance. Il n'est pas évident de déterminer le poids d'une

150.000 euro en dat bedrag zal stabiel blijven. Dat geld was onder meer bestemd voor de promotie van de SVK's. Volgens de overeenkomst bij het subsidiëringsbesluit omvat deze opdracht de volgende taken:

- *de belangen verdedigen van de SVK's die bij de federatie zijn aangesloten;*
- *de promotie en ontwikkeling van de aangesloten SVK's;*
- *het bevorderen van de samenwerking tussen de SVK's;*
- *dienstverlening aan de SVK's op juridisch, boekhoudkundig en technisch vlak;*
- *vertegenwoordiging van de SVK's bij de overheid of andere gesprekspartners.*

Een mogelijkheid om ervoor te zorgen dat de SVK's meer armslag krijgen in de tweede kroon, is een differentiatie van de huurprijzen. Daarvoor moeten we echter eerst een objectief beeld krijgen van de huurprijzen in het Brussels Gewest. Daarover loopt een studie die veel ruimer is dan de sector van de SVK's.

In de algemene beleidsverklaring wordt niet verwezen naar een specifieke huurtoelage voor SVK's. Deze mogelijkheid wordt ook niet bestudeerd. Er wordt wel nagedacht over maatregelen om de sector in het hele gewest te ontwikkelen.

De SVK's worden gecontroleerd door de overheid. Om te worden erkend, moeten ze voldoen aan zeer strenge voorwaarden.

De SVK's krijgen subsidies van het Brussels Gewest en sommige ook van de gemeente. Ik heb geen gegevens over de gemeentelijke premies ten gunste van de SVK's, maar deze zullen zeker aan bod komen in de studie die ik heb besteld. In 2009 worden 244 woningen door de SVK's beheerd. Er moeten echter nog aanvraagdossiers worden ingediend, zodat het uiteindelijk om 2.500 à 3.000 woningen zal gaan.

mesure précise dans ce développement récent des AIS d'autant plus que la réduction du précompte portée de 1,25% à 0,8% est relativement symbolique. Laissons-lui un peu plus de temps avant de tirer des enseignements.

En revanche, je m'adresserai prochainement au ministère de la Région wallonne et à l'Union des villes et des communes wallonnes pour connaître le bilan qu'ils tirent de la mesure mise en oeuvre en 2006. Ils disposent du recul nécessaire pour se faire une idée de l'impact de cette mesure.

Quant à vos interrogations sur la politique en matière de primes à la rénovation, des contacts ont été pris à mon initiative avec le cabinet de la ministre de la Rénovation urbaine, Mme Evelyne Huytebroeck, afin d'envisager différents aménagements eu égard aux demandes du secteur.

Celle-ci m'a communiqué les chiffres reprenant le nombre de demandes de prime introduites par des propriétaires confiant leurs biens à une AIS : 40 dossiers ont été introduits en 2008, dont 14 dossiers ont été payés. 48 dossiers ont été introduits en 2009, dont six ont été payés. Il convient de relativiser quelque peu ces chiffres dans la mesure où des travaux sont toujours en phase de réalisation dans un nombre important de cas et ne sont donc pas repris dans la deuxième catégorie. Le nombre de dossiers payés pourrait dès lors augmenter après la fin des opérations de travaux.

Des contacts ont été pris avec les représentants de la FEDAIS dès mon entrée en fonction et nous essayons de rencontrer positivement leurs revendications. Des concertations sont initiées avec mes collègues détenant d'autres compétences, essentiellement la rénovation urbaine, l'urbanisme et les CPAS.

Certaines revendications suggèrent un aménagement de leur cadre légal, qui doit être entrepris en temps opportun et profiter de l'éclairage que peut donner l'évaluation du secteur. D'autres postulent l'affectation de moyens conséquents supplémentaires, sur lesquels je n'ai pas de maîtrise directe. Ainsi, l'affectation d'un emploi supplémentaire ACS pour l'accompagnement social par les AIS n'est pas une décision que je peux prendre seul mais que j'essaie de faire avancer avec mes collègues du

gouvernement.

Nous aurons l'occasion de reparler prochainement de l'évolution du financement du secteur. Vous pourrez déjà constater dans les semaines qui viennent, à l'occasion de l'analyse du budget que je proposerai pour 2011, que j'envisage de continuer à soutenir ce secteur de manière importante, en augmentant sensiblement les moyens qui lui seront alloués en 2011.

En 2010, un subside de 150.000 euros a été octroyé à la FEDAIS et mes propositions pour 2011 visent à stabiliser ce montant. En 2010, ce subside était destiné à permettre à la FEDAIS d'accomplir un certain nombre de missions qui sont détaillées dans la convention jointe à l'arrêté de subvention. Ces missions comportent un volet "promotion des AIS".

La description des missions est la suivante :

- la défense des intérêts des Agences Immobilières Sociales (AIS) membres de la FEDAIS dans le respect des spécificités de celles-ci ;

- la promotion et le développement des AIS membres de la FEDAIS ;

- le développement de la collaboration entre AIS membres de la FEDAIS, notamment par l'échange de pratiques et d'expériences ;

- la création et le développement de services en faveur des AIS membres de la FEDAIS, notamment dans les domaines juridique, comptable et technique ;

- la représentation des AIS membres de la FEDAIS auprès des pouvoirs publics ou de tout autre interlocuteur, dans le respect des orientations ou décisions prises par l'assemblée générale de la FEDAIS.

Concernant les stratégies à mettre en œuvre pour favoriser le recours aux AIS en seconde couronne, j'ai effectivement évoqué la possibilité de travailler à une modulation des loyers en seconde couronne, mais il faut au préalable objectiver le coût de location en Région bruxelloise. Une étude est en cours sur cet objet, dans un contexte qui dépasse largement celui des activités des seules AIS. Celle-ci pourra être greffée à la thématique des AIS.

Le recours à une allocation-loyer spécifique dans le secteur des AIS n'est pas prévue dans la déclaration de politique régionale et ne fait pas l'objet actuellement de travaux d'étude spécifiques. En revanche, la réflexion visant à prendre des mesures particulières visant à garantir le développement du secteur sur l'ensemble du territoire régional est d'actualité et fera prochainement l'objet d'échanges avec le secteur.

Les AIS publiques et privées font l'objet d'un contrôle de la part de la tutelle. Pour recevoir leur agrément, elles doivent remplir des conditions très strictes, une situation qui est en cours actuellement.

Par ailleurs, les AIS reçoivent des subsides régionaux, et, certaines, un soutien des communes. Concernant les primes communales à destination des AIS, je ne dispose pas d'informations à ce stade. Cet élément sera inclus dans le cahier des charges de l'étude que j'ai commandée.

Enfin, le nombre de logements gérés via une AIS était en 2009 de 244. Des dossiers de demande de subsides doivent encore néanmoins être introduits pour la fin novembre, ce qui élargira la fourchette entre 2.500 et 3.000 logements repris dans le dispositif des AIS.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Zijn dat de cijfers voor het jaar 2009?*

Mme Céline Fremault.- Les 2.448 unités que vous évoquez relèvent-elles bien des chiffres arrêtés en 2009 ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ja. Voor de begrotingsbesprekingen zullen we ook over de gegevens van 2010 beschikken.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est exact. Il est probable que ces chiffres reprennent les données relatives aux derniers agréments. Lors des discussions budgétaires, nous disposerons des dernières données relevées pour 2010.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ERIC TOMAS

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFD-

INTERPELLATION DE M. ERIC TOMAS

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ

STEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de evolutie van de solidariteitsbijdrage".

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "de mobilisatie van private terreinen en gebouwen in het kader van het gewestelijke Huisvestingsplan".

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

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "de bezetting ter bede en tijdelijke bewoning van te renoveren sociale woningen".

DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "l'évolution de la cotisation de solidarité".

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

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

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

concernant "la mobilisation de terrains et d'immeubles privés dans le cadre du Plan régional du logement".

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

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF

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

concernant "l'occupation précaire et temporaire de logements sociaux à rénover".

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 JOËL RIGUELLE

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

betreffende "de staat en de resultaten van de contacten met de actoren van de projecten HOPPA en 'Coupole de l'Autisme' ".

De voorzitter.- De heer Riguelle heeft het woord.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).- Ik heb u al enkele keren geïnterpelleerd over de moeilijkheden die gehandicapten ondervinden bij het zoeken naar een woning en over de mogelijkheid om middelen van het huisvestingsbeleid aan te wenden voor aangepaste woningen. Ik had het ook reeds over HOPPA en de Coupole bruxelloise de l'Autisme, twee verenigingen die woningen voor zwaar gehandicapten realiseren. U beloofde dat u contact zou leggen met die verenigingen. Is dat gebeurd? Wat is de stand van zaken?*

De verenigingen en gezinnen wachten al lang op aangepaste woningen. U zou snel een aantal huisvestingsprojecten voor gehandicapten moeten steunen, zodat het recht op wonen van mindervaliden kan worden gewaarborgd.

Elke dag vertraging zadelt de verenigingen met meer financiële en sociale problemen op. Ze werven tegenwoordig fondsen bij privé-instanties.

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. JOËL RIGUELLE

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

concernant "l'état et les résultats des contacts pris avec les acteurs des projets HOPPA et la Coupole de l'Autisme".

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

M. Joël Riguelle.- Je vous ai déjà interpellé quelques fois sur les difficultés de logement que rencontrent les personnes handicapées et l'opportunité d'impliquer les budgets « logement » dans la réponse à construire pour ces personnes qui méritent notre attention.

Je vous ai aussi fait part de ma préoccupation quant aux difficultés auxquelles se heurtent deux associations qui, faut-il encore le rappeler, portent deux projets qui pallient l'insuffisance des pouvoirs publics en matière de logement adaptés aux personnes lourdement handicapées.

Lors de notre dernière discussion en fin de session parlementaire, vous avez promis de prendre contact avec les responsables des projets de l'assocation Hébergement Occupationnel pour Personnes Polyhandicapées (HOPPA) et de la Coupole bruxelloise de l'Autisme pour examiner la faisabilité d'inclure certains projets dans le plan Logement.

La rencontre a-t-elle déjà eu lieu ? Quel est l'état des contacts ? Le cas échéant, quelles sont les pistes concrètes échangées avec les associations, les limites rencontrées et les propositions définies ensemble pour améliorer l'offre et l'accès au logement pour les personnes handicapées ?

M. le ministre, vous savez que l'attente des familles et des associations est forte... et longue,

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Naar aanleiding van uw interpellatie heeft mijn kabinet contact opgenomen met HOPPA in Sint-Agatha-Berchem. Ik sta achter die vereniging en kan me ook vinden in de doelstellingen van de Coupole bruxelloise de l'Autisme.*

Ik heb laten weten dat ik bereid ben om het HOPPA-project te steunen. Met het Huisvestingsplan wil de overheid meer greep krijgen op de Brusselse woningen. Het geld van dat plan kan dus niet dienen voor aanpassingswerken aan woningen die in de publieke sfeer vallen.

Het geld van het Huisvestingsplan is uitsluitend bedoeld voor gebouwen die permanent worden bewoond en niet voor zorgcentra en dergelijke.

De vzw HOPPA heeft nog niet meteen gereageerd, misschien omdat er een nieuw decreet is aangenomen dat de Franse Gemeenschapscommissie in staat stelt meer subsidies te verstrekken aan vzw's die dag- en onthaalcentra of aangepaste woningen voor gehandicapten realiseren.

Ik heb de beleidsverantwoordelijke voor welzijnszorg bij de Franse Gemeenschapscommissie laten weten dat ik bereid ben de Brusselse regering te vragen een aantal projecten te steunen in het kader van het Huisvestingsplan.

Ik blijf bereid om samen te werken.

aussi. Inclure ces projets rapidement, c'est soutenir de manière accélérée la mise en oeuvre d'un droit fondamental au logement qui, aujourd'hui, est dénié à ces citoyens.

Chaque jour perdu alourdit l'impact financier et social pour ces associations. Elles ont déjà eu l'immense courage et la persévérance de rassembler des fonds privés et d'organiser tant de manifestations et de contacts pour ce faire.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Suite à vos interpellations, mon cabinet a pris contact avec les promoteurs du projet HOPPA à Berchem-Sainte-Agathe, dont la teneur coïncide pleinement avec mes convictions, tout comme celui de la Coupole bruxelloise de l'Autisme à Jette.

Je leur ai indiqué ma disposition à me joindre à leur projet, tout en précisant le cadre d'un éventuel soutien du Plan régional du logement, tel que je vous l'ai décrit au mois de juillet : le Plan régional du logement a pour objet d'augmenter l'emprise publique sur le parc de logements. II est donc exclu d'y intégrer des projets de rénovation de logements existants qui appartiennent déjà au domaine public, par exemple, même s'ils visent à adapter le logement en question à des personnes handicapées de grande dépendance. Il existe d'autres outils à cet effet.

Il va également de soi qu'il doit s'agir d'investissements dans des bâtiments destinés à la résidence permanente et que toute intervention dans les autres parties telles que les centres de jour ou de soins est également exclue.

L'association a sans doute pris acte, mais elle n'a pas exprimé immédiatement ses besoins. Cela s'explique peut-être par l'avancement du nouveau décret « infrastructures » de la COCOF, lequel prévoit un meilleur financement des asbl qui comptent acheter, construire ou transformer des bâtiments pour y installer un centre de jour, un centre d'hébergement et/ou des logements accompagnés pour des personnes handicapées.

Parallèlement, j'ai pris contact avec la ministre en charge de l'Aide aux personnes handicapées de la

COCOF pour l'informer de ma disponibilité à présenter au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale une aide à la concrétisation de ces projets, cela dans le cadre du Plan du logement. Le décret a été adopté par le parlement de la COCOF. Il a fait l'objet d'intenses concertations avec le secteur, en particulier avec les deux associations dont question.

L'importante avancée de ce décret explique peut-être pourquoi les associations ne nous ont plus contactés quant à une éventuelle aide régionale.

Je reste donc ouvert à tout partenariat pour permettre la réalisation de ces projets dans les meilleures conditions.

De voorzitter.- De heer Riguelle heeft het woord.

M. le président.- La parole est à M. Joël Riguelle.

De heer Joël Riguelle *(in het Frans).- Het is goed dat u doorzet.*

Er is ongetwijfeld een communicatieprobleem, want ik heb gehoord dat de verenigingen tevergeefs een afspraak met uw diensten proberen te regelen.

M. Joël Riguelle.- Je remercie le ministre pour sa réponse claire. Je suis heureux de constater qu'il persévère dans cette voie.

Il s'agit sans doute d'un problème de communication, car, selon mes informations, les associations en question avaient vainement tenté de fixer un rendez-vous avec ses services.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben vanzelfsprekend bereid tot overleg en zal erop toezien dat mijn diensten aandacht besteden aan het probleem.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je reste totalement disponible et je veillerai à ce que mes services soient attentifs à ce dossier.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de naleving door de gemeenten en de OCMW's van de bepalingen van de Huisvestingscode inzake de toewijzing en de inventaris van de overheidswoningen".

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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 respect par les communes et CPAS des dispositions du Code du logement en matière d'attribution et d'inventaire des logements publics".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

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

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Op 1 juli 2009 werd de ordonnantie "Daems-Emmery" van kracht, waardoor in de Huisvestingscode een aantal verplichtingen voor de gemeenten en OCMW's werden opgenomen, zoals:*

- *aan de regering vóór 1 juli 2010 de volledige lijst van hun huurwoningen bezorgen op basis van de toestand op 31 december van het vorige jaar;*

- *een toewijzingsreglement goedkeuren waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de beroepsmogelijkheden, en een jaarlijks verslag opstellen over de toewijzingen;*

- *een register bijhouden met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de lijst van de aanvragers voor de toewijzing van elke woning;*

- *een duidelijke procedure volgen voor de toewijzing.*

Als aan deze verplichtingen niet is voldaan, kan beroep worden aangetekend en kan de toezichthoudende overheid de beslissing tot toewijzing vernietigen.

Deze ordonnantie heeft bijgedragen tot een grotere transparantie inzake de toewijzing van woningen die eigendom zijn van de gemeenten en de OCMW's.

Bovendien mogen de gemeenten en de OCMW's hun huurwoningenbestand zoals vastgesteld op 1 juli 2008 niet afbouwen.

Welke gewestelijke dienst controleert de correcte toepassing van de ordonnantie en van de Huisvestingscode? Hoe gaat deze dienst te werk? Hoe worden eventuele problemen aangepakt?

Hoeveel gemeenten of OCMW's hebben vóór 1 juli 2010 de inventaris van hun huurwoningbestand meegedeeld?

Hoeveel gemeenten of OCMW's hebben een reglement goedgekeurd voor de toewijzing van hun sociale woningen?

Hoeveel gemeenten of OCMW's hebben een toewijzingsregister geopend?

M. Alain Maron.- Le 1er juillet 2009 entrait en vigueur l'ordonnance dite "Daems-Emmery" inscrivant dans le Code du logement l'obligation pour les communes et les CPAS de :

- communiquer au Gouvernement avant le 1er juillet 2010, l'inventaire complet de leur parc de logements locatifs, arrêté au 31 décembre précédent ;

- adopter directement un règlement d'attribution déterminant les critères et la procédure de leur attribution ainsi que les modalités du recours, et faire rapport annuellement des décisions d'attributions prises au cours de l'année écoulée auprès du conseil communal ;

- tenir un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements ;

- respecter une procédure précise pour attribuer.

En cas de non-respect de ces obligations, l'opérateur, la commune ou le CPAS, s'expose à des recours et à ce que l'autorité de tutelle annule la décision d'attribution des logements concernés.

Il s'agissait d'un fameux pas en avant vers plus de transparence en matière d'attribution de ces logements communaux et de CPAS.

L'ordonnance interdit par ailleurs aux communes et CPAS de réduire l'étendue de leur parc de logements locatifs tel qu'établi au 1er juillet 2008.

Quelques mois après la date anniversaire de l'entrée en vigueur de ces nouvelles obligations concernant la gestion des logements publics communaux et CPAS, je souhaite vous poser quelques questions.

Quelle est l'administration régionale chargée du contrôle de la bonne application des dispositions de l'ordonnance et donc du Code du logement ? Avec quels moyens et de quelle manière s'assure-t-elle de ce que les règles d'attribution sont bien respectées ? Si des problèmes sont constatés dans l'une ou l'autre commune, comment agit-elle ?

Combien de communes ou CPAS ont communiqué au gouvernement, avant ce 1er juillet 2010,

Wanneer het gewest vaststelt dat de voorwaarden bepaald bij artikel 23 niet worden nageleefd, wordt de toewijzing van die woningen dan vernietigd? Hoeveel gevallen zijn er zo? Zijn er eventueel andere procedures opgestart tegen gemeenten die de ordonnantie niet naleven?

Werd er reeds beroep aangetekend door kandidaat-huurders tegen toewijzingen die ze in strijd achtten met de Huisvestingscode?

Beschikt het gewest over een inventaris om te kunnen controleren of het huurwoningenbestand van de gemeenten en OCMW's niet krimpt?

Zijn er gemeenten die u op de hoogte hebben gebracht van problemen bij de toepassing van de ordonnantie? Hebben die gemeenten eventueel suggesties gedaan om de teksten aan te passen met het oog op een betere toepassing van de ordonnantie?

De voorzitter.- Deze mondelinge vraag had men beter in een interpellatie omgezet.

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Bij ordonnantie van 19 december 2008 werd in de Huisvestingscode een hoofdstuk ingevoegd over de regels voor de toewijzing van openbare huurwoningen.*

Overeenkomstig die ordonnantie moesten de gemeenten, autonome gemeenteregieën en OCMW's tegen 28 juli 2009 een toewijzingsreglement voor hun huurwoningen

l'inventaire de leur parc locatif tel que prévu à l'article 23ter du Code du logement ?

Combien de communes ou CPAS ont à ce jour effectivement adopté un règlement d'attribution des logements publics ? Ils sont en effet tenus de le faire en vertu de l'article 23quater.

Combien de communes ou CPAS ont ouvert un registre d'attribution (art. 23quinquies) ?

En cas de constatation du non-respect de l'une des conditions fixées à l'article 23, la Région a-t-elle procédé à l'annulation de l'attribution du logements ? Si oui, dans combien de cas ? D'autres procédures ont-elles, le cas échéant, été mises en oeuvre à l'encontre des communes ne respectant pas les règles ?

Avez-vous connaissance de recours introduits par des candidats locataires contre certaines attributions de logements qu'ils estimeraient non conformes aux prescrits du Code du logement ?

La Région dispose-t-elle, pour toutes les communes/CPAS, d'un inventaire de référence fixé par l'ordonnance au 1er juillet 2008, qui lui permette de vérifier que les communes ne réduisent pas la superficie de leur parc de logements locatifs ?

Des communes vous ont-elles fait part de difficultés concrètes dans la mise oeuvre de la réglementation ? Si oui lesquelles ? Le cas échéant, vous ont-elles suggéré des pistes d'amélioration des textes en vue d'améliorer leur applicabilité ?

M. le président.- Voici une question orale qui aurait mérité d'être transformée en interpellation.

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Bien que cette question relève du logement, les informations demandées proviennent exclusivement de l'administration de la tutelle sur les pouvoirs locaux, exercée par M. Picqué. Nous nous référons ici à l'ordonnance d'initiative parlementaire, adoptée le 19 décembre 2008, introduisant dans le Code du logement l'organisation de l'attribution des logements publics donnés en location.

opstellen. In dat reglement moeten een aantal verplichtingen staan. Zo moeten de operatoren het principe van de chronologische volgorde toepassen, een register van de aanvragen bijhouden, elk jaar een verslag over de toewijzingsbeslissingen aan de gemeenteraad voorleggen en de regering een inventaris van hun woningbestand bezorgen. Volgens de ordonnantie mogen de openbare vastgoedoperatoren het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van hun huurwoningenbestand zoals vastgesteld op 1 juli 2008 niet verminderen. Tot slot moeten de aanvragers de mogelijkheid krijgen om een schorsingsberoep in te dienen bij de gemeenteraad.

De ordonnantie voorziet niet in een specifieke vorm van toezicht. Het toezicht wordt dus uitgeoefend door het bestuur Plaatselijke Besturen. Zeventien gemeenten hebben al een reglement aan de toezichthoudende overheid overgemaakt. De gemeente Vorst zegt niet aan de ordonnantie te zijn onderworpen omdat zij het beheer van haar woningen aan een SVK heeft toevertrouwd. De gemeente Ganshoren zou in september een reglement aannemen, maar ik heb nog geen officiële bevestiging gekregen. Daarnaast hebben de OCMW's van Brussel-Stad, Molenbeek, Sint-Joost, Ukkel, Elsene en Watermaal-Bosvoorde hun reglement meegedeeld. De OCMW's van de gemeenten Oudergem, Etterbeek, Vorst en Jette hebben nog niet gereageerd op de herinneringsbrief van de administratie. De negen andere OCMW's verklaren dat de ordonnantie niet op hen van toepassing is omdat zij geen woningen te huur aanbieden.

Het bestuur heeft tot nog toe nog maar 10 inventarissen ontvangen, namelijk van de gemeenten Brussel-Stad, Oudergem, Sint-Lambrechts-Woluwe, Ganshoren, Jette, Vorst, Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Gillis, Sint-Joost en Schaarbeek. Geen enkel OCMW heeft een inventaris overgemaakt. Het bestuur heeft een herinneringsbrief naar de acht overige gemeenten gestuurd na het verstrijken van de termijn van 1 juli 2010.

Niet alle gemeenten hebben in hun inventaris het aantal vierkante meter vermeld. Het bestuur zal dus de regels nog eens in herinnering moeten brengen.

À partir du 28 juillet 2009, les communes, les régies communales autonomes et les CPAS ont dû se doter d'un règlement d'attribution de leurs logements. Ce règlement doit notamment intégrer les règles suivantes : le principe de l'ordre chronologique, l'obligation de tenir un registre des candidatures, le recours suspensif devant le Conseil communal, la possibilité d'accorder des dérogations en cas d'urgence extrême et le rapport annuel des décisions d'attribution au Conseil communal. Par ailleurs, chacun des opérateurs publics doit communiquer un inventaire de ses biens permettant de s'assurer du maintien du parc immobilier locatif, l'ordonnance imposant le maintien du nombre total de mètres carrés habitables tel qu'établi à la date du 1er juillet 2008.

L'ordonnance ne prévoit pas de tutelle spécifique. Les informations proviennent de l'administration de la tutelle sur les pouvoirs locaux chargée du contrôle. Plus précisément, il s'agit pour les communes de la Direction des Finances en charge des biens communaux, et pour les CPAS, de la direction de la tutelle sur les CPAS. Ce sont 17 communes qui ont adressé leur règlement à la tutelle. La commune de Forest explique ne pas être soumise à l'ordonnance, les biens étant confiés à une AIS. La commune de Ganshoren devait adopter son règlement au mois de septembre mais je n'en ai pas eu de confirmation formelle. Six CPAS ont transmis leur règlement : Bruxelles-ville, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Josse-ten-Noode, Uccle, Ixelles et Watermael-Boitsfort. Quatre n'ont pas encore donné suite au rappel envoyé par la tutelle cet été : Auderghem, Etterbeek, Forest et Jette. Les neuf autres on déclaré ne pas être concernés par l'ordonnance, principalement parce qu'ils n'ont pas de biens mis en location.

La tutelle affirme n'avoir reçu aucun inventaire des CPAS à ce jour et n'a reçu que dix inventaires des communes de Bruxelles, Auderghem, Woluwe-Saint-Lambert, Ganshoren, Jette, Forest, Woluwe-Saint-Pierre, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek. Un premier rappel a été adressé aux huit autres communes après le délai de communication de ce premier inventaire du 1er juillet 2010.

Par ailleurs, les inventaires communiqués ne mentionnent pas tous le nombre de mètres carrés. Des rappels circonstanciés devraient être adressés

Het is niet mijn taak om aan elke gemeente en OCMW te vragen een toewijzingsregister te openen. Ik ga ervan uit dat zij die een reglement hebben aangenomen dat in een register voorziet, ook effectief een register hebben geopend.

Voor zover ik weet heeft de minister-president nog maar één reglement vernietigd.

Volgens het bestuur zouden er nog geen beroepen tegen de toewijzingsbeslissingen zijn ingediend. Het is misschien ook nog te vroeg daarvoor, aangezien de nieuwe regels enkel gelden voor woningen waarvan de toewijzingsprocedure nog niet was gestart op het ogenblik van de inwerkingtreding van de ordonnantie.

De problemen met de uitvoering van deze bepalingen werden besproken op een ontmoeting die ik organiseerde tussen de Vereniging van de Stad en de Gemeenten en de plaatselijke huisvestingsinstanties.

Daar werd voorgesteld om het schepencollege (en dus niet de gemeenteraad) bevoegd te maken als beroepsinstantie, wat de procedure zal verlichten en verkorten. Omdat het om een opschortend beroep gaat, ontstaat er immers een huurvacuüm tijdens de beroepsprocedure.

Sommigen vinden de verplichting om de identiteit van de huurders mee te delen een schending van de persoonlijke levenssfeer. Sommigen vrezen ook dat de toezichthoudende overheid bepaalde verkopen nietig zal verklaren als het verlies van huurruimte niet door een nieuwe aankoop wordt gecompenseerd. Verder vragen zij meer details over het soort controle dat zal worden uitgeoefend.

Hoewel wij allemaal verheugd zijn dat die toewijzingsregels zijn ingevoerd, mogen wij niet aarzelen de tekst aan te passen als blijkt dat bepaalde regels in de praktijk niet makkelijk toe te passen zijn.

Het toezicht op de plaatselijke besturen is een bevoegdheid van de minister-president is. Ik zie het echter als mijn taak om toe te zien op de goede toepassing van de Huisvestingscode. Mijn kabinet heeft het bestuur Plaatselijke Besturen ontmoet en voorgesteld om nauwer samen te werken met het bestuur Huisvesting. Er wordt ook aan een

rapidement par la tutelle.

Concernant le nombre de communes et CPAS ayant effectivement ouvert un registre d'attribution, je dirais qu'il ne me revient pas d'interroger chaque commune et CPAS. Je ne peux donc à ce stade que supposer que ceux qui ont adopté un règlement qui prévoit la tenue du registre ont effectivement ouvert un registre, ou le feront sans délai.

Quant à l'éventuelle annulation de règlements ne respectant pas les dispositions du Code du logement, à ma connaissance, un seul règlement a été annulé par arrêté du ministre-président.

Vous me demandez si j'ai connaissance de recours introduits par des candidats-locataires contre des décisions d'attribution. L'administration de la tutelle ne m'a fourni aucune information sur ce point. Je rappelle toutefois que les nouvelles règles ne s'appliquent qu'aux logements dont la procédure d'attribution n'a pas été entamée au moment de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, ce qui réduit très fortement le champ d'application à ce stade.

Quant aux difficultés de mise en oeuvre qui ont été communiquées par les pouvoirs locaux, la question a en effet été abordée par plusieurs intervenants à l'occasion d'une rencontre que j'ai organisée à l'Association de la Ville et des communes de Bruxelles-Capitale avec des acteurs publics locaux en matière de logement.

À cette occasion, des demandes relativement claires de modification du texte ont été formulées :

- prévoir que l'instance de recours soit le collège communal, comme en matière de taxes, et non le conseil communal, ce qui allégerait et écourterait la procédure. Le recours étant suspensif, il y a un vide locatif en cas de recours.

- certains ne voient pas la nécessité de communiquer l'identité des locataires et estiment qu'on ne respecte pas suffisamment la vie privée.

- certains s'inquiètent de l'éventuelle annulation de ventes par la tutelle si aucune acquisition ne vient compenser la perte d'espace locatif, ainsi que de l'absence de précisions quant au type de contrôle effectué sur les CPAS notamment.

evaluatie van de controleopdracht gewerkt.

En conclusion, je pense que si nous nous sommes tous réjouis de l'adoption de ces règles d'attribution et de ce souci de maintenir plus transparent un parc public de plus en plus indispensable, il ne faut pas craindre d'aborder ces questions et, le cas échéant, d'adapter le texte en fonction des difficultés de mise en oeuvre et de contrôle que les premières années de mise en place de cette ordonnance révèlent.

Bien que la tutelle relève du ministre-président, je ne manque pas de veiller à la bonne application du Code du logement. Mon cabinet a ainsi rencontré l'administration de la tutelle, à qui nous avons proposé une collaboration plus étroite avec l'administration du Logement et une évaluation de la mission de contrôle est en cours.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

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

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Mijn oorspronkelijke interpellatie was inderdaad aan u beiden gericht maar het Uitgebreid Bureau heeft er anders over beslist.*

Kunt u mij zeggen welk reglement door de toezichthoudende overheid werd vernietigd en waarom?

Het is belangrijk om de problemen aan te pakken, want het openbaar huurwoningenbestand is volop aan het groeien. Ik denk bijvoorbeeld aan de woningen van de nieuwe wijkcontracten. Voorts creëren ook de gemeentelijke grondregieën geregeld nieuwe woningen.

Deze woningen kunnen in zekere mate worden meegeteld voor de doelstelling van 15% openbare woningen. Er is dus nood aan controle en transparantie. Het verheugt mij dat de meeste gemeenten de ordonnantie toepassen.

De voorstellen ter verbetering van de uitvoeringsbepalingen overtuigen me niet. Wat de beroepsprocedure betreft, zijn er twee problemen. Ten eerste gaat het om een opschortend beroep, waardoor de woning niet kan worden verhuurd tijdens de beroepsprocedure. Daarnaast is de procedure te lang, omdat deze door de gemeenteraad moet worden behandeld. Men kan echter de beroepsprocedure niet aan het schepencollege toevertrouwen, aanzien dat college de woningen toewijst. Er moeten dus andere

M. Alain Maron.- Il s'agissait effectivement d'une interpellation adressée à M. Picqué et à vous même. Le Bureau élargi l'a renvoyée vers cette commission-ci et vous a demandé d'y répondre.

Vous avez dit qu'un des règlements communaux avait été annulé par la tutelle. Pourriez-vous nous préciser lequel et la raison de son annulation ? Par ailleurs, je voudrais dire que l'enjeu est extrêmement important car ce type de logements se développe. Les logements des nouveaux contrats de quartier entrent dans le champ d'application de cette ordonnance. On produit de manière régulière de nouveaux logements gérés par des régies communales. Ce parc est donc en voie d'amplification.

Vous savez que ce parc peut, dans une certaine mesure, être intégré dans l'objectif des 15% de logements publics à finalité sociale. Il y a donc là un véritable enjeu en termes de contrôle et de transparence. Je me réjouis du fait que la plupart des communes se soient conformées au prescrit de l'ordonnance.

Quant aux recommandations qui vous avaient été faites en vue d'améliorer l'applicabilité du texte, je suis en revanche beaucoup plus circonspect. En effet, en termes de modalités de recours, il y a deux problèmes.

Tout d'abord, les recours sont potentiellement trop longs dans la mesure où ils doivent être réglés au

oplossingen worden onderzocht, zoals een werkgroep of een bijzondere commissie binnen de gemeenteraad, die indien nodig snel kan handelen.

Inzake de bescherming van de persoonlijke levenssfeer is het perfect mogelijk om de lijst anoniem te maken. Zo zouden twee verschillende lijsten kunnen worden opgesteld: de chronologische lijst waarop enkel nummers worden vermeld en een tweede lijst waarop die nummers in overeenstemming worden gebracht met de namen. Die laatste lijst zou dan enkel door de gemeenteraadsleden of de bevoegde personen mogen worden geraadpleegd.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Voor zover ik weet is het het reglement van Jette dat werd vernietigd wegens niet-naleving van de beroepsprocedures.*

De woningen van de wijkcontracten worden niet expliciet in de ordonnantie van 19 december 2008 betreffende de openbare huurwoningen vermeld, maar worden ook niet uitgesloten.

niveau du conseil communal et qu'ils sont suspensifs. Le logement doit donc rester vide tout au long du recours.

Par ailleurs, demander au collège d'être l'instance de recours alors que c'est un échevin ou le collège lui-même qui attribue le logement me semble assez compliqué vu que c'est l'organe attributeur mis en cause qui doit régler un recours dirigé contre lui-même. Ne faudrait-il pas explorer d'autres pistes en la matière comme la mise sur pied d'un groupe de travail ou d'une commission spécifique au sein du conseil communal qui pourrait être activée très rapidement le cas échéant ? Cette instance au sein de laquelle seraient représentés proportionnellement les différents groupes politiques serait sans doute plus opérationnelle que la situation actuelle. C'est non seulement rendu possible par le texte actuel mais ce serait plus ouvert qu'un recours introduit auprès du collège. En effet, je ne vois pas pourquoi ce dernier annulerait une de ses propres décisions.

En ce qui concerne le problème de la vie privée et de la présence de noms dans les listes, il est tout à fait possible, au regard de la législation actuelle, d'anonymiser les listes. La liste chronologique contiendrait des numéros et il existerait une liste séparée où les numéros seraient mis en correspondance avec des noms. Cette dernière liste pourrait être seulement consultée par des conseillers communaux ou des personnes assermentées et non pas par le tout venant qui viendrait consulter le registre et pourrait donc prendre connaissance du nom de tous les demandeurs. L'ordonnance actuelle permet déjà d'anonymiser cette liste. C'est donc un faux problème et il suffit d'un peu d'inventivité pour trouver une solution.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il me semble que c'est le règlement de Jette qui a été annulé pour un non-respect des procédures de recours.

Les logements de contrat de quartier sont bel et bien prévus mais par l'ordonnance portant sur les contrats de quartier. Ils n'en étaient d'aillleurs pas exclus même s'ils n'étaient pas repris explicitement

- Het incident is gesloten.

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 uitbreiding van de huurtoelage tot de wijkcontracten'".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Het regeringsbesluit van 6 maart 2008 voert een huurtoelage in, die het verschil dekt tussen de huurprijs die de gemeente vraagt en een derde van het maandelijkse gezinsinkomen, eventueel vermeerderd met een derde van de kinderbijslag. De huurtoelage is evenwel beperkt tot maximum 200 euro per maand.*

Het gaat om een belangrijke sociale maatregel waardoor openbare huurwoningen betaalbaar worden voor behoeftige gezinnen die geen sociale woning hebben kunnen bemachtigen. Door de huurtoelage voor te behouden voor het openbaar woningbestand, wordt bovendien een stijging van de huurprijzen voorkomen.

In Brussel-Stad werkt dit systeem zeer goed, maar het heeft enkel betrekking op de woningen van de grondregie en niet op de woningen die in het kader van de wijkcontracten worden gecreëerd.

Artikel 6 van het besluit bepaalt dat de woningen waarvoor een huurtoelage kan worden toegekend, deel moeten uitmaken van het huurwoningenbestand van een Brusselse gemeente en dat er naar deze woningen geen overheidssteun mag gaan die een baremisatie van de huurprijzen met zich meebrengt. In de wijkcontracten worden de huurprijzen berekend op basis van de eigen investering van de gemeente. Dat percentage verschilt sterk van gemeente tot gemeente. Sommige gemeenten investeren 10%, andere tot

dans l'ordonnance du logement public du 19 décembre 2008.

- L'incident est clos.

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 "l'extension de l'allocation-loyer aux « contrats de quartier »".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 mars 2008 institue une allocation-loyer. Comme vous le savez tous, ce montant couvre la différence entre le loyer demandé par la commune et le tiers des revenus mensuels du ménage, augmenté, le cas échéant, du tiers des allocations familiales. L'allocation-loyer peut atteindre, au maximum, 200 euros par mois.

Il s'agit d'une mesure sociale salutaire, puisqu'elle permet aux plus démunis, en mal de logement social, de louer un logement dans le parc public non social, sans mettre pour autant leurs finances en péril. Réserver l'allocation-loyer au parc public permet en outre d'empêcher que ceci génère une hausse des loyers.

À la Ville de Bruxelles où je gère les propriétés communales, le système fonctionne d'ailleurs fort bien, mais il ne concerne que les logements moyens et à loyer encadré de la Régie foncière et non ceux construits dans le cadre des contrats de quartier.

Pourtant, l'article 6 de l'arrêté stipule que les logements pour lesquels une allocation-loyer peut être attribuée :

1. doivent faire partie du parc locatif d'une des communes de la Région de Bruxelles-Capitale ;

2. ne doivent pas avoir fait l'objet d'une aide

50% of meer. Hoe hoger de investering van de gemeente, hoe hoger de huurprijs.

Overweegt u om het systeem van de huurtoelage uit te breiden tot de woningen van de wijkcontracten, om te vermijden dat de huurprijzen er te sterk stijgen, wat ingaat tegen de oorspronkelijke doelstelling van de wijkcontracten?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Overeenkomstig de ordonnantie kan de huurtoelage niet worden toegepast op de woningen van de wijkcontracten, aangezien die woningen het voorwerp uitmaken van overheidssteun en er dus barema's gelden voor de huurprijzen. Doel van de wetgever was om een dubbele subsidiëring van de woningen te vermijden.*

Wat de berekeningsmethode voor de huurprijzen van de woningen van de wijkcontracten betreft, kunt u zich tot minister Huytebroeck richten. Ik wil uw analyse evenwel nuanceren. De oude reglementering, die van toepassing blijft op de programma's die vóór 2010 zijn gestart, bepaalt dat de jaarlijkse huurprijs tussen 2 en 5% van de totale investering (gewest + gemeente) moet liggen. Die berekening is dus niet gebaseerd op de bijdrage van de gemeente alleen.

De wetgeving betreffende de wijkcontracten werd grondig herzien. De ordonnantie van 28 januari 2010 verving die van 7 oktober 1993 en het regeringsbesluit van 27 mei 2010 kwam in de plaats van dat van 3 februari 1994.

Artikel 34, 2° van het nieuwste regeringsbesluit stelt dat de huurprijzen van woningen die

publique impliquant une barémisation des loyers.

Le loyer dans les contrats de quartier se calcule en fonction du pourcentage de l'investissement propre de la commune. Or, la part de l'investissement communal varie du simple au quintuple d'une commune à l'autre. Certaines investissent à concurrence de 10%, d'autres interviennent parfois à concurrence de 50%, voire plus comme à la Ville de Bruxelles. Avec un même coefficient pondérateur appliqué à un même investissement, le montant du loyer est donc beaucoup plus élevé dans les communes qui investissent le plus.

Pour que les logements construits dans ce cadre ne perdent pas leur raison d'être par des loyers plus élevés, avez-vous, M. le secrétaire d'État, donné l'instruction d'étendre l'allocation loyer aux logements du parc "contrats de quartier" et selon quelles modalités ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Si cette question, qui a trait aux loyers afférents aux logements mis sur le marché dans le cadre des contrats de quartier, ne relève pas directement de ma compétence, je peux néanmoins vous communiquer les éléments de réponse suivants.

Il est vrai que le texte, pris sous la législature précédente, exclut du bénéfice de l'allocation-loyer les logements des contrats de quartier, étant donné que ceux-ci ont déjà fait l'objet d'une aide publique et qu'ils entraînent, partant, un conventionnement du loyer.

L'idée de l'exécutif d'alors était d'éviter une "double subsidiation" des logements.

Il ne m'appartient nullement de porter une appréciation sur le bien-fondé du mécanisme du calcul des loyers pour les habitations des contrats de quartier, pas plus que sur l'application (ou la non-application) de la réglementation en cette matière. Je vous laisse le soin d'adresser une question de ce type à ma collègue, Mme Evelyne Huytebroeck.

En tout état de cause, je dois apporter quelques nuances à votre analyse sur le calcul du loyer dans la mesure où la réglementation précédente, qui

equivalent zijn aan sociale woningen los staan van de eigenlijke waarde van het goed. Wel worden de huurprijzen volledig afgestemd op de barema's die gelden voor de sociale verhuurkantoren. Ik heb het over het bedrag dat moet worden betaald door de huurder, en niet over het bedrag dat de eigenaar ontvangt.
Deze aanpak is nogal revolutionair aangezien ze veronderstelt dat alle gemeenten dezelfde huurprijzen hanteren, zodat deze woningen toegankelijk worden voor mensen met lagere inkomens.

Het systeem van de wijkcontracten functioneert nog niet optimaal. Het is dan ook te vroeg om het uitbreiden van de huurtoelage tot de wijkcontracten in overweging te nemen. Een vragenlijst werd naar de lokale besturen gezonden om hen ertoe aan te sporen het systeem van de wijkcontracten te gebruiken en te verbeteren.

Het is van prioritair belang om voor het toekennen van de huurtoelage maximuminkomens in te voeren, wat momenteel niet het geval is. Men zou zich daarvoor kunnen inspireren op de criteria die gelden voor de sociale woningen. Een uitbreiding van de huurtoelage naar de wijkcontracten impliceert een herziening van het regeringsbesluit van 6 maart 2008.

Het is daarvoor te vroeg omdat de huurtoelage nog niet voldoende is ingeburgerd. Om vat te hebben op de budgettaire gevolgen, zullen we in fases werken.

reste d'application pour les programmes initiés avant 2010, prévoit que le loyer annuel doit se situer entre 2 et 5% de l'investissement total relatif à une opération de logement (Région + commune), indépendamment donc de la part apportée par la seule commune dans cette opération.

Je dois vous informer de ce que la législation relative aux contrats de quartier vient de subir une réforme très substantielle. Concrètement, l'ordonnance du 28 janvier 2010 remplace sa devancière du 7 octobre 1993 et l'arrêté du gouvernement du 27 mai 2010 s'est substitué à celui du 3 février 1994. Parmi les innovations apportées, il en est une qui concerne directement votre question. Désormais, par l'effet de l'article 34, 2°, de l'arrêté du gouvernement du 27 mai 2010, les loyers associés aux logements dits assimilés à du logement social ne dépendent plus du prix de revient du bien. Ils ne sont pas libres pour autant puisqu'ils doivent dorénavant être calqués, et ce intégralement, sur les barèmes en vigueur dans les agences immobilières sociales. Il ne s'agit cependant pas du montant susceptible d'être rétrocédé au propriétaire mais de celui, moins élevé, qui doit être acquitté par le locataire.

Cette évolution constitue une véritable révolution. Elle indique une volonté d'uniformisation des loyers d'une commune à l'autre. Cela répond au problème que vous évoquez. Parallèlement, elle atteste d'une nécessité de rendre accessibles ces logements à une population plutôt précarisée.

Quant à l'éventualité d'étendre l'allocation-loyer aux logements des contrats de quartier déjà existants, mis en location sous la réglementation précédente, je ne cache pas que le système actuel d'allocation-loyer n'a pas encore atteint sa pleine puissance. Il est encore en phase de rodage par manque d'entrain de la part de certains pouvoirs locaux contrairement à votre attitude personnelle où vous avez saisi à bras le corps la mise en œuvre de ce dispositif à la Ville de Bruxelles.

Outre la diffusion de l'information à destination des pouvoirs locaux, un questionnaire a été envoyé en vue de les sensibiliser à ce mécanisme et de l'améliorer. Ma priorité actuelle va au resserrement de l'éligibilité à l'allocation-loyer prévue par l'arrêté du 6 mars 2008. Cette dernière, pour l'heure, est accordée indépendamment des revenus du bénéficiaire, ce qui constitue une anomalie.

Mon intention est d'assujettir cet octroi à des plafonds de revenus, lesquels pourraient être empruntés à ceux qui sont en vigueur dans le logement social.

La question d'une extension du système aux logements des contrats de quartier, attendu que cette réforme à un coût, impliquerait la révision de l'arrêté du gouvernement du 6 mars 2008.

Le faire dès maintenant, sans attendre que l'allocation-loyer atteigne un minimum d'effectivité, reviendrait à mettre la charrue avant les boeufs. Nous comptons plutôt travailler dans une logique de phasage pour pouvoir avoir la maîtrise la plus complète sur l'impact budgétaire de chacune de ces mesures.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

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

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Momenteel worden in het kader van de wijkcontracten zogenaamde "sociale woningen" gebouwd, waarvan de huurprijs hoger ligt dan wat wij vragen voor woningen voor middeninkomens!*

Gefaseerde aanpak of niet, er moet snel werk worden gemaakt van een analyse van de resultaten om binnenkort ook voor wijkcontractwoningen huurtoelages te kunnen toekennen. Het budget voor de huurtoelages blijft immers vaak onderbenut.

M. Mohamed Ouriaghli.- Je remercie le secrétaire d'État d'avoir répondu de manière si complète. Actuellement, nous nous trouvons avec des logements construits dans le cadre des contrats de quartier, dits "logements à caractère social", qui sont loués à des loyers plus élevés que ce que j'applique pour nos logements moyens.

S'il y a un phasage, il faudrait peut-être analyser les données rapidement pour pouvoir au plus vite utiliser l'allocation-loyer pour les logements en contrat de quartier. En effet, l'enveloppe prévue pour l'allocation-loyer est très souvent sous-utilisée.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

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 samenwerking Wonen-Welzijn".

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 coopération entre les politiques du logement et du bien-être».

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

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

Mevrouw Bianca Debaets.- De Vlaamse regering stelde enige tijd geleden een conceptnota op. Die was het werk van minister van Wonen Freya Van den Bossche en minister van Welzijn en Volksgezondheid Jo Vandeurzen. In de nota staan afspraken om wonen en welzijn beter op elkaar af te stemmen. Het is onder meer de bedoeling om een aantal projecten uit te voeren teneinde de beleidsdomeinen beter op elkaar te laten aansluiten. Zo wil men bijvoorbeeld aandacht besteden aan mensen met een handicap en initiatieven ontwikkelen die inspelen op nieuwe zorgnoden, bijvoorbeeld assistentiewoningen voor bejaarden met een laag inkomen, een betere toegankelijkheid voor kwetsbare huurders, een betere aandacht voor geïntegreerd en beschermd wonen enzovoort. Ook in Brussel bestaan die behoeften.

Het zijn stuk voor stuk thema's die ook in de Brusselse huisvestings- en welzijnssector regelmatig aan bod komen. We moeten nadenken over geïntegreerde oplossingen, in plaats van naar specifieke oplossingen per beleidsdomein te zoeken. Het kan alleen maar een meerwaarde betekenen dat welzijn en huisvesting beter op elkaar worden afgestemd.

Hebt u al contact gehad met uw collega's bevoegd voor Welzijn in de Vlaamse en Franse Gemeenschap, de VGC, de COCOF en de GGC? Acht u het wenselijk om ook in Brussel tot een gelijkaardige samenwerkingsnota te komen tussen welzijn en wonen? Welke stappen hebt u al gezet om de sectoren welzijn en huisvesting beter op elkaar af te stemmen?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Ik zal trachten een beknopt overzicht te geven van de maatregelen die ik in het leven heb geroepen om de gezondheids- en welzijnssector en de huisvestingssector dichter bij elkaar te brengen. Ik ben er namelijk net als u van overtuigd dat we de institutionele barrières moeten overstijgen, en een brug moeten slaan tussen enerzijds het beleid van de gemeenschappen, de gemeenschapscommissies en de OCMW's inzake de bijstand aan personen (gehandicapten, bejaarden, sociaal zwakkeren, ...), en anderzijds het huisvestingsbeleid, dat onder de bevoegdheid van de gewesten valt.

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Le gouvernement flamand a rédigé un projet de note visant à rapprocher davantage les politiques du logement et du bien-être. Il s'agit notamment d'accorder plus d'attention aux personnes handicapées et de développer des initiatives répondant aux nouveaux besoins d'assistance : logements adaptés pour les seniors à revenu modeste, meilleure accessibilité pour les locataires vulnérables, attention accrue au logement supervisé et à l'habitat protégé. Ces besoins existent également à Bruxelles.*

Il s'agit de thématiques récurrentes rencontrées également par les secteurs du logement et du bien-être à Bruxelles. Le développement d'une approche intégrée, plutôt que des interventions spécifiques par domaine de compétence, me paraît souhaitable. Avez-vous déjà eu des contacts avec les ministres du Bien-être des Communautés et des Commissions communautaires ? Envisagez-vous une note de coopération semblable pour les secteurs du logement et du bien-être ? Quelles démarches avez-vous déjà accomplies en ce sens ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- De nombreuses mesures ont été prises pour rapprocher les secteurs de la santé et du bien-être avec celui du logement. Il importe en effet de dépasser les barrières institutionnelles qui existent entre l'aide aux personnes, relevant des Communautés, des Commissions communautaires ou des CPAS, et la politique du logement, relevant des Régions.*

Dans le cadre de l'aide locative du Plan logement, 500 logements sont prévus par le Fonds du logement. Pour la réorientation de certains d'entre

Dit is meteen ook de reden waarom ik beslist heb om het probleem in eerste instantie vanuit mijn bevoegdheid inzake huisvesting aan te pakken. Het Woningfonds ontwikkelt 500 woningen in het kader van de huurtegemoetkomingen waarin het Huisvestingsplan voorziet. Op 30 september 2010 heeft de regering de heroriëntering van een aantal woningen goedgekeurd. Ik heb twee omvangrijke projecten moeten herformuleren, die zowel betrekking hebben op het huisvestingsbeleid als op het gezondheidsbeleid en het beleid inzake de sociale bijstand aan personen: een project voor gegroepeerd wonen van jongbejaarden, waarin intergenerationele woonvormen kunnen worden geïntegreerd (25 tot 30 woningen in 1 of 2 projecten) en een structuur van gemeenschappelijke woningen voor sterk afhankelijke gehandicapte volwassenen (10 tot 15 woningen).

Binnen de sociale huisvestingssector heb ik voor nieuwbouw een quotum van 5% aangepaste woningen vooropgesteld. Dit quotum zal ik ook in de nieuwe beheersovereenkomst met het Woningfonds laten opnemen. Ik zal binnenkort een project starten met de NVHPH (Nationale Vereniging voor de Huisvesting van Personen met een Handicap). In eerste instantie zal er voor de openbare sector een kadaster van aangepaste woningen komen, zodat deze meer gedifferentieerd en efficiënter beheerd kunnen worden.

De uiteindelijke doelstelling bestaat erin te komen tot een omschrijving van gemeenschappelijke criteria voor alle regionale actoren binnen de huisvestingssector, waardoor het aanbod van en de vraag naar aangepaste woningen beter op elkaar afgestemd kunnen worden op een verantwoorde wijze.

Wat betreft de coördinatie tussen de gewestelijke en gemeenschapsmateries, heb ik eveneens beslist om actief deel te nemen aan de dynamiek die erop gericht is de samenwerking tussen de Gemeenschappen en de Gewesten te versterken op basis van een aantal initiatieven. Een eerste initiatief betreft de invoering van een permanente interkabinettenvergadering onder de auspiciën van de ministers Huytebroeck en Grouwels die vorm kreeg in navolging van de publicatie van het verslag over de toestand van de armoede in Brussel.

eux, le gouvernement a confirmé son accord le 30 septembre 2010. J'ai dû reformuler deux projets de taille, à la croisée de la politique du logement et de celle de la santé et de l'aide sociale : un projet d'habitat groupé pour personnes proches du troisième âge qui peut intégrer de l'habitat intergénérationnel et une structure d'habitats communautaires pour adultes handicapés fortement dépendants.

Dans le secteur du logement social, les nouvelles constructions prévoiront désormais 5% de logements adaptés. Ce taux sera également proposé dans le nouveau contrat de gestion du Fonds du logement. Un cadastre de l'ensemble des logements adaptés du secteur public sera créé prochainement avec l'Association nationale pour le logement des personnes handicapées (ANLH), pour que ces logements puissent être gérés de manière différenciée et le plus efficacement possible.

L'objectif final est d'arriver à la définition de critères communs entre tous les acteurs régionaux du logement, afin de rapprocher l'offre et la demande de logements adaptés sur une base fiable.

Concernant la coordination entre les matières régionales et communautaires, j'ai notamment participé à l'inter-cabinet permanent mis en place par les ministres Huytebroeck et Grouwels dans la foulée de la publication du rapport sur l'état de la pauvreté à Bruxelles. Les conseils consultatifs du logement et les institutions de la COCOF en charge de l'aide aux personnes se sont également réunis le 11 octobre. Enfin, j'exerce la présidence de la Conférence interministérielle social-santé, mise en place le 14 octobre dernier, avec le ministre-président Charles Picqué (Région bruxelloise et COCOM) et le ministre Vanraes (VGC). Cette conférence a pour objectif de mieux coordonner l'action politique sur le territoire bruxellois, afin de répondre de manière concertée à la dualisation de la société et à l'essor démographique régional.

Au-delà de cette présidence, qui est plutôt formelle, je compte y diriger un groupe de travail "Droit au logement ". Dans le cadre de mes compétences à la COCOF, je m'applique en effet à établir des synergies entre ces différentes matières, qui s'adressent aux publics fragilisés.

Daarnaast heb ik op 11 oktober 2010 eveneens deelgenomen aan een ontmoeting tussen de adviesraden voor huisvesting en de instellingen van de COCOF die instaan voor de bijstand aan personen, waarbij beide sectoren hun bekommernissen met elkaar konden delen.

Tot slot werd er op 14 oktober 2010 een Interministeriële Conferentie Sociaal-Gezondheid georganiseerd (IMCSG), waarvan ik samen met minister-president Picqué en minister Vanraes het voorzitterschap waarneem. Deze IMC wil de samenwerking tussen de verschillende entiteiten structureren en de beleidsacties op het Brusselse grondgebied beter coördineren rond een aantal thema's, namelijk de ouderen, de opvang van 0- tot 3-jarigen, de sociale cohesie, de strijd tegen de armoede, enzovoort. Door overleg wil men zo het hoofd bieden aan twee grote uitdagingen van het Gewest: de dualisering van de maatschappij en de gewestelijke demografische explosie.

Naast dit eerder formele voorzitterschap wens ik mij binnen de IMC eveneens actief te blijven inzetten als bestuurder van de werkgroep 'Recht op huisvesting'. In het kader van mijn bevoegdheden ben ik namelijk bezig met het ontwikkelen van synergieën tussen de verschillende materies, die allemaal de nodige aandacht en middelen willen besteden aan de sociaal zwakkeren.

Ik koester de wens om deze werkgroep te laten uitgroeien tot een plek waar men zich bezighoudt met het uitwerken van partnerschappen en concrete projecten, zoals deze die ontwikkeld zullen worden met de steun van het Woningfonds. Ik zal in het kader van de IMCSG dan ook voorstellen om te voorzien in een efficiënte financiering.

Tot slot wil ik nog één belangrijk element aanhalen met betrekking tot de Brusselse institutionele uitdagingen en de vereenvoudiging van de structuren. Alle structuren hebben wel degelijk een historische bestaansreden, maar ze moeten gerationaliseerd en beter gecoördineerd worden om de dienstverlening voor de Brusselaars te optimaliseren.

Daarnaast moeten we uiteraard ook de structuren waarover we beschikken, efficiënt gebruiken. De centrale doelstelling van de IMCSG is om de andere entiteiten en bestuursniveaus zoveel

Je souhaite que ce groupe de travail mette en place des partenariats et des projets concrets, tels ceux qui seront développés par et avec le soutien du Fonds du logement. Je proposerai d'établir au sein de la Conférence interministérielle des montages et financements efficaces.

Les structures bruxelloises ont une raison d'être historique. Il importe toutefois de les rationaliser et de les coordonner pour améliorer le service aux Bruxellois.

Il convient bien entendu aussi de faire fonctionner efficacement les structures dont nous disposons. Le principal objectif de la Conférence interministérielle est d'associer autant que possible les autres entités et niveaux de pouvoir. Dans cette optique, il faut tenir compte du lien avec le fédéral et de l'inconnue que constitue l'individualisation des droits.

mogelijk met elkaar te verenigen, dankzij de steun van het gewest, de COCOF en de VGC. In dit verband moeten we rekening houden met de relatie met de federale overheid en met het belangrijke vraagstuk van de individualisering van de rechten.

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- U neemt blijkbaar al heel wat initiatieven om deze beleidsdomeinen op elkaar te laten aansluiten. Ik hoop dat dit op termijn zal leiden tot een meer officiële samenwerking.

U spreekt over intergenerationeel wonen voor jongebejaarden via het Woningfonds. Op welke termijn kan dit verwezenlijkt worden?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Dat is niet echt mijn bevoegdheid en ik heb dus geen precies antwoord. Ik zal dit echter nagaan.

- Het incident is gesloten.

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 verzekering Gewaarborgd wonen".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- De ordonnantie van 22 januari 2009 voorziet in een inkomensverzekering voor mensen die een eerste woning aankopen.*

In het Vlaams en het Waals Gewest is een dergelijk systeem al lang in voege. Het Waalse systeem voorziet in een kosteloze verzekering die gedurende de eerste acht jaar van de hypothecaire lening baanverlies of arbeidsongeschiktheid dekt tot maximaal 6.200 euro per jaar en gedurende

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- J'espère que ces initiatives permettront d'instaurer, à terme, une coopération plus officielle. Quand le projet intergénérationnel que vous évoquez sera-t-il réalisé ?*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Il n'entre pas réellement dans mes compétences. Je ne peux donc pas vous apporter de réponse sur ce point.*

- L'incident est clos.

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 "l'assurance Habitat garanti".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- L'ordonnance du 22 janvier 2009 instaure une assurance contre la perte de revenus pour les personnes qui ont acquis un premier logement.

Les Régions wallonne et flamande ont depuis longtemps adopté un tel système. En Région wallonne, l'assurance gratuite contre la perte de revenus existe depuis 1986. L'assurance couvre, sur les huit premières années du prêt hypothécaire, le risque de perte d'emploi ou d'incapacité de

drie jaar.

In Vlaanderen vervangt de verzekering gewaarborgd wonen sinds 2003 de inkomensverzekering. Deze wordt gratis verstrekt bij het aangaan van een hypothecaire lening voor de aankoop, bouw of renovatie van een eerste woning. De eerste tien jaar van de hypothecaire lening wordt maximum 70% van het maandelijks terug te betalen bedrag verzekerd, en dit voor een maximumbedrag van 500 euro.

Hoe staat het ermee in het Brussels Gewest? Welke voorwaarden stelt de regering voorop? Welke middelen krijgt het Woningfonds hiervoor? Wanneer wordt het uitvoeringsbesluit genomen?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De sociale toegankelijkheid van woonbezit is zeer belangrijk, zeker in een gewest als het onze, dat slechts 41% eigenaars telt. In stadskernen zijn er proportioneel altijd minder eigenaars dan op het platteland. Maar vergeleken met Antwerpen, Gent, Luik of Charleroi telt het Brussels Gewest 10 à 15% minder eigenaars. Ik heb het Woningfonds altijd maximaal gesteund. Dankzij hun sociale leningen kunnen jaarlijks ongeveer 900 gezinnen een eigen woonst verwerven. Er zijn op dit ogenblik 7.500 gezinnen die een lening terugbetalen.*

Het komt erop aan financiële zekerheid te bieden. Het verlies van de eigen woning is dikwijls het begin van sociale desintegratie.

Ik ben vastbesloten een gelijkaardige verzekering voor het Brussels Gewest in te voeren. De

travail par le biais d'une intervention plafonnée à 6.200 euros annuels pendant trois ans.

En Flandre, l'assurance habitat garanti remplace, depuis 2003, l'assurance contre la perte de revenus qui existait déjà depuis 1998. Il s'agit d'une assurance gratuite octroyée lors de la conclusion d'un prêt hypothécaire souscrit en vue d'acheter, construire ou transformer l'habitation unique. Au cours des dix premières années qui suivent la conclusion du prêt hypothécaire, les assurés flamands bénéficient d'une assurance temporaire qui prévoit une intervention, sur trois ans, égale à 70% maximum de la mensualité et plafonnée à 500 euros par mois.

Qu'en est-il dans notre Région ? Quelles conditions le gouvernement a-t-il fixées, en termes de durée et de niveau d'intervention, mais aussi de valeur vénale maximale du logement ?

Quels moyens avez-vous donnés au Fonds du logement pour que celui-ci mène au mieux sa nouvelle mission ?

Enfin, quand sera pris l'arrêté d'exécution fixant toutes ces modalités et permettant d'activer ce nouvel outil dans l'arsenal juridique du droit au logement ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Comme vous, je suis attaché à l'accès social à la propriété. Ce sujet est crucial dans notre Région, caractérisée par un taux significativement peu élevé de propriétaires (41,4%).

Certes, les centres urbains comptent moins de propriétaires, proportionnellement, que les zones rurales. Toutefois, en comparaison avec des villes comme Anvers, Liège, Gand ou Charleroi, notre Région est en retrait de 10 à 15%. Depuis mon entrée en fonction, j'accorde une attention particulière au renforcement de la capacité d'intervention du Fonds du logement. Grâce à ses prêts sociaux, ce dernier permet, chaque année, à près de neuf cents ménages d'accéder à la propriété. Actuellement, on compte 7.500 ménages, en Région bruxelloise, qui remboursent un prêt au Fonds du logement.

ordonnantie is goedgekeurd, maar de uitvoeringsbesluiten moeten nog worden genomen en in een budget moet ook nog worden voorzien.

Momenteel onderhandelen het Woningfonds en het Brussels Gewest over een nieuwe beheerovereenkomst voor de periode 2011-2015. Het zal eerstdaags klaar zijn.

Ik zal in de beheerovereenkomst laten opnemen dat het Woningfonds uiterlijk tegen eind 2011 een voorstel moet doen voor de invoering van een verzekering.

De verzekering zou gratis moeten zijn voor de begunstigde en volledig ten laste worden genomen door het Woningfonds.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Ik merk dat het allemaal veel tijd in beslag neemt. Ik zal later nog op deze kwestie terugkomen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het beheercontact moet er komen tegen eind 2010 of begin 2011. De concrete invoering van de verzekering zal echter nog een tijdje op zich laten wachten.*

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

Mais au-delà de l'accès à la propriété au sens strict, c'est le maintien de l'accédant dans son lieu de vie et sa sécurisation financière qui importent, tant la perte d'un logement amorce un processus de précarisation, voire de désocialisation.

J'ai suivi les expériences d'assurances contre la perte de revenus mises en place en Régions flamande et wallonne. Je suis résolu à introduire une innovation similaire dans notre Région. Une ordonnance, d'initiative parlementaire, a été prise le 22 janvier 2009 sur cette question, mais, je l'admets, tout reste à faire quant aux modalités pratiques de cette assurance et aux moyens budgétaires nécessaires.

Un nouveau contrat de gestion pour la période 2011-2015 est en cours de négociation entre le Fonds du logement et la Région bruxelloise ; il devrait être finalisé prochainement.

Pour mener à bien l'important chantier de l'assurance habitat garanti, je compte proposer dans ce document fondateur l'obligation pour le Fonds de m'adresser une proposition d'opérationnalisation de l'assurance et ce, pour la fin 2011 au plus tard.

Ce que je peux déjà vous dire, toutefois, c'est que les frais afférents à cette assurance, qui doit être gratuite pour ses bénéficiaires, seront, dans mon esprit, intégralement pris en charge par la dotation du Fonds du logement. Voici les quelques éléments que je puis vous communiquer concernant cette préoccupation que je partage.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Je constate que ces mécanismes prennent beaucoup de temps. Vous obligez le Fonds du logement d'inscrire cette assurance dans son programme de fin 2011. Je risque de revenir sur cette question d'ici là.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je tiens à vous rassurer : cela ira plus vite pour le contrat de gestion qui est prévu pour fin 2010 ou début 2011. Quant à l'opérationnalisation, il faudra encore attendre pour la réaliser.

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

De heer Michel Colson *(in het Frans).- De vorige staatssecretaris was radicaal gekant tegen de invoering van een dergelijke verzekering. Ik ben verheugd te vernemen dat de huidige staatssecretaris het voorstel steunt.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "12.000 lege kamers in de sociale huisvesting".

De voorzitter.- Bij afwezigheid 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 BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de opzeg van sociale huurcontracten door de OVM's".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Volgens artikel 38 van het regeringsbesluit van 26 september 1996 kan een OVM via een gemotiveerde aangetekende brief een einde stellen aan een huurcontract. Ze mag dit*

M. Michel Colson.- Si je peux me permettre, il s'agit quand même d'un élément important ! Sous la législature précédente, lorsque ce texte a été voté sur base d'une initiative parlementaire, la secrétaire d'État en charge alors du Logement y était radicalement opposée car elle prétendait que le système flamand partait à la dérive. Pour ma part, je me réjouis d'entendre le secrétaire d'État actuel appuyer cette proposition.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF

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

concernant "12.000 chambres vides dans le logement social".

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. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "la résiliation des baux de logement social par les SISP".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- L'article 38 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou

doen als de huurder weigert naar een aangepaste woning te verhuizen (met een gelijkaardig comfort en een huurprijs die niet meer dan 15% hoger ligt) of wanneer de de huur niet wordt betaald.

In de commissievergadering van 6 juli wees mevrouw Fremault er al op dat de stopzetting van het huurcontract slechts als allerlaatste oplossing mag worden gebruikt, aangezien het sociale doel van een OVM juist is om de minst begoeden garantie te bieden op waardige huisvesting. Ook de OCMW's dienen trouwens die rol te spelen. Verscheidene rechters wijzen in hun vonnissen op het recht op een degelijke woning voor elke burger.

Sociale bijstand moet elke persoon in staat stellen om fatsoenlijk te wonen. De OCMW's zijn verplicht mensen die niet over de nodige middelen beschikken, aan een woning helpen. Zo werd geoordeeld door de rechtbank van eerste aanleg te Brussel op 19 juni 2002.

De burgers spreken de politici regelmatig aan over dit probleem.

Hoeveel van de 33 geïnventariseerde OVM's hebben in 2009 een einde gesteld aan een sociaal huurcontract? Waarom? Hoeveel mensen kregen door een OVM een andere woonst voorgesteld? Blijkbaar worden in dergelijke gevallen heel weinig voorstellen gedaan.

Worden de mensen die uit een sociale woning worden gezet, nadien begeleid? Worden de OCMW's op de hoogte gebracht wanneer een persoon uit een sociale woning wordt gezet, zodat ze weet hebben van de precaire situatie van deze mensen? Dat is immers een federale verplichting.

par les sociétés immobilières de service public, stipule qu'une SISP peut notifier, par lettre recommandée motivée, sa décision de mettre fin au bail d'un locataire. Je suppose que le président connaît bien cette notion de motivation.
Le bail social peut prendre fin de diverses manières, notamment en cas de "refus du locataire de prendre en location !e logement adapté, doté d'un confort semblable à l'habitation faisant l'objet du [...] bail, dont le loyer n'excède pas plus de 15% le loyer [...] et qui a fait l'objet d'une proposition d'attribution", ou encore en cas de non-paiement des loyers ou des charges.

Ma collègue, Mme Céline Fremault, a eu l'occasion de rappeler, en commission du 6 juillet dernier, que la finalité sociale d'une société de logement de service public est de concourir à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine en disposant d'un logement décent conformément au souhait de l'article 23 de la Constitution. Cet article, à ce titre, précise, selon une jurisprudence constante, que "le recours [par les sociétés de logement de service public] aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne doit étre envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse".

Si les SISP ont des obligations en termes de logement des plus démunis, elles ne sont pas les seules. Les CPAS ont également un rôle important à jouer. C'est ce qui a été rappelé dans quelques jugements dans l'un ou l'autre tribunal : "le droit à un logement décent [...] constitue un droit subjectif particulièrement à l'égard des institutions chargées de l'aide sociale".
L'aide sociale doit notamment permettre à toute personne de se loger de façon décente et les centres publics d'aide sociale ont l'obligation d'assurer d'une façon ou d'une autre le logement des personnes qui sont sans ressources". Cette conclusion a été rendue par le tribunal de première instance de Bruxelles, en date du 19 juin 2002.

En tant que mandataires publics, nous nous inquiétons de cette situation, à propos de laquelle des citoyens nous interpellent régulièrement.

Durant l'année 2009, combien des 33 SISP inventoriées dans la Région ont-elles mis fin à des contrats de bail de logement social ? Quelles en sont les véritables causes ? Avez-vous des

explications sur ce phénomène ?

Combien de propositions de relogement en cas de résiliation, si celles-ci sont intervenues conformément aux dispositions en vigueur, ou de mutations ont-elles été initiées par les SISP concernées ? L'expérience acquise en tant qu'administrateur de différentes SISP et celle des représentants de mon groupe qui y siègent révèle que l'alternative de la mutation n'est que rarement proposée pour régler un problème social quelconque.

Existe-t-il un suivi des personnes expulsées des logements sociaux, compte tenu des dispositions légales en la matière ?

Dans la pratique, en cas de résiliation d'un bail, les SISP préviennent-elles les CPAS de l'expulsion imminente des locataires sociaux ? Les dispositions fédérales en la matière prévoient en effet que les CPAS soient au moins tenus informés de la précarité dans laquelle se trouvent ces personnes.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het verbreken van sociale huurcontracten is een delicate aangelegenheid.*

Een OVM vervult haar sociale functie niet als ze geen rekening houdt met de beperkte inkomsten van de mensen die ze opvangt, maar een OVM moet anderzijds ook haar contractuele verplichtingen doen naleven. Tegelijk dient een OVM rekening te houden met het feit dat er nog 36.000 gezinnen op een sociale woning wachten.

Ik beschik over cijfers die de evolutie van het aantal sociale huurders tussen 2004 en 2008 weergeven. In 2009 zijn er 30 uitzettingen uitgevoerd waarbij de huurders nog in de woning aanwezig waren.

Verder beschik ik ook over informatie inzake de rechtspraak die de sociale opdracht van de SVK's benadrukt.

Over de oorzaken voor de uitzettingen heb ik geen informatie. Wel kan ik zeggen dat alle uitzettingen door een vrederechter zijn uitgesproken en

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La question de la résiliation des baux de logements sociaux revêt un caractère délicat entre, d'une part, le nécessaire respect par le locataire des exigences contractuelles liées au bail et, d'autre part, la prise en considération de ses difficultés sociales.

Une SISP ne respecterait pas sa raison sociale si elle ne tenait pas compte des revenus limités du public qu'elle doit accueillir, un public par définition aux revenus les plus bas. Par ailleurs, elle ne respecterait pas non plus totalement son devoir de bailleur si elle ne faisait pas respecter les obligations contractuelles du locataire, telles la régularité du paiement du loyer ou le bon entretien des lieux loués.

En fait, la mission de service public qu'une SISP assume lui dicte donc de ne pas être un bailleur comme les autres, tout en lui commandant de ne pas perdre de vue les 36.000 ménages en attente d'un logement social. C'est dire si le traitement de cette question doit être empreint de nuance et de modération.

gemotiveerd. Over deze federale materie worden jammer genoeg geen statistieken bijgehouden.

Wat uw vraag betreft over het waarschuwen van het OCMW, verwijs ik naar artikel 1344ter van het Gerechtelijk Wetboek. De waarschuwing moet plaatsvinden nog voor de rechter een uitspraak doet. Zo is het OCMW in staat om op tijd maatregelen te treffen. In 2000 zijn daarover twee omzendbrieven rondgestuurd.

Wat de sociale huurwoningen betreft, is er een moratorium voor uitzetting tijdens de wintermaanden ingesteld. Voorts mag geen beroep worden gedaan op private incassobedrijven, is bemiddeling verplicht bij huurachterstal, wordt de motivatieplicht voor de OVM dwingender toegepast, moet het advies van de sociaal afgevaardigde worden ingewonnen, en zo meer.

De sociale huurder wordt altijd gevolgd. Het gebeurt haast nooit dat een sociale huurder droogweg op straat wordt gezet.

Je tiens à votre disposition deux tableaux : l'évolution des mouvements des locataires entre 2004 et 2008, ainsi que le nombre d'expulsions réalisées en 2009. Ainsi, il y a eu en 2009 30 expulsions dont les locataires étaient encore présents. Le tableau indique aussi le nombre d'avis en pérode hivernale (1 seul), le nombre d'avis hors période hivernale, le nombre d'expulsions, prononcées par un juge de paix, alors que le ménage avait déjà quitté le logement.

Je tiens également à votre disposition une très abondante jurisprudence qui réaffirme l'inaliénable mission sociale assignée aux sociétés immobilières, qu'on dénomme d'ailleurs officiellement, et à juste titre, "sociétés de service public".

Par contre, je ne dispose pas de données concernant les causes des expulsions, mais celles-ci sont toujours prononcées et motivées par un juge de paix. Il n'existe malheureusement pas de collecte de statistiques de ce type. La compétence ressort du pouvoir fédéral.

Quant à votre question relative à l'avertissement au CPAS, je me permets de vous renvoyer à l'article 1344ter du Code judiciaire. Celui-ci-ci prévoit bien la communication au CPAS de l'information relative à l'éviction et ce, dès l'introduction de la demande d'expulsion et donc bien avant que le jugement ne soit prononcé le cas échéant. La procédure envers le CPAS est donc très vite mise en place afin de permettre au CPAS d'anticiper la question du relogement en cas de décision du juge de paix.

Deux circulaires - 230 et 231 - ont été prises en 2000 sur ce thème des expulsions et balisent de manière plus étroite encore l'éviction mise en oeuvre par la SISP.

Il sortirait du cadre de votre question d'en rendre compte ici de manière exhaustive, mais sachez cependant que dans le secteur du logement social, un moratoire sur les expulsions hivernales est instauré, que le recours à des sociétés privées de recouvrement de créances est interdit, qu'un protocole de médiation avec le locataire en arriérés de paiement est imposé, que la motivation de la décision d'expulsion prise par la SISP est renforcée, que l'avis du délégué social est exigé, etc.

En conclusion, et dans toute la mesure du possible naturellement, l'obligation de relogement n'est, en effet, pas dite « de résultats » dans le jargon du droit, le locataire est suivi, tant en amont de l'expulsion qu'en aval, de sorte que les expulsions "sèches", avec mise à la rue, restent heureusement rares même si chacun de nous peut regretter les cas existants.

De voorzitter.- Ik heb een fotokopie van het antwoord van de staatssecretaris gevraagd. Het zal worden rondgedeeld.

M. le président.- J'ai demandé aux services que l'on fasse une photocopie de la réponse du secrétaire d'État et qu'on la distribue à chaque député afin que chacun puisse disposer des chiffres cités par ses soins.

De heer Mampaka heeft het woord.

La parole est à M. Mampaka Mankamba.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Het gaat dus om 30 uitzettingen op een totaal van 36.000 gezinnen?*

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Vous citez le nombre de 30 expulsions sur 36.000 ménages.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Deze 30 personen betrokken de woning nog op het ogenblik van hun uitzetting. In de andere gevallen was al in een andere woning voorzien.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il s'agit de 30 expulsions lors desquelles les personnes occupaient encore le logement. Pour les autres cas, une solution de relogement avait déjà été trouvée.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Sociale huurders hebben een laag inkomen en kampen met heel wat problemen. Ze hebben daarom nood aan begeleiding. Dat het OCMW wordt ingelicht, biedt een bijkomende bescherming.*

Veel beheerders van sociale woningen zijn van mening dat de sociale huurders zich zonder meer van hun plichten moeten kwijten, zelfs als het gaat om mensen die zich moeilijk in het gebouw integreren. In sommige gevallen hebben buren petities tegen hen ondertekend, waardoor ze met uitzetting worden bedreigd. In zulke gevallen verdienen sociale begeleiding en een overplaatsing naar een andere woning de voorkeur.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Vous avez rappelé que le public du logement social est difficile. Le revenu est le premier critère d'accession. Beaucoup le remplissent et nécessitent un réel accompagnement. La disposition que vous rappelez - l'obligation d'avertir le CPAS - est donc une espèce de protection supplémentaire.

J'ai toujours craint que certains directeurs de logement social ou certains conseils d'administration ne considèrent que ceux qui ont déjà la chance d'habiter un logement social n'ont qu'à s'acquitter de leurs devoirs, même lorsqu'il s'agit de locataires compliqués, difficilement intégrables dans l'immeuble. Dans ce cas, on serait plus facilement enclin à appliquer les mesures énergiques liées aux nuisances. Nous avons connu en la matière quelques situations parfois difficiles de locataires sur le point d'être expulsés car la moitié de leurs voisins avaient signé des pétitions - peut-être motivées et justifiées - à leur encontre. Dans ce cas, un accompagnement social et surtout une proposition de mutation devraient être les premières propositions d'intervention au lieu d'une simple expulsion.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De sociaal-afgevaardigde controleert of dergelijke voorstellen zijn gedaan. Vooraleer de OVM naar de rechter stapt, wordt de persoon sociaal begeleid.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de uitvoering van het systeem van de huurtoelage".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron.- *(in het Frans) Op 8 september 2010 hebt u tijdens een persconferentie het huursubsidiesysteem toegelicht, een tegemoetkoming tot 30 procent van het beschikbare inkomen van maximaal 200 euro. Het systeem betekent een gevoelige verbetering om aan een woonst te geraken. U hebt gewezen op de grote verschillen tussen de verschillende gemeenten onderling. Hoe komt dat? De gemeenten moeten er zelf immers niets van betalen. Hebt u de gemeenten aangemoedigd meer gebruik te maken van een dergelijk systeem? Is het niet mogelijk de aanvraag rechtstreeks te richten tot de gewestelijke overheid?*

U hebt ook gezegd dat u het huursubsidiesysteem wilde reserveren voor mensen met een laag inkomen en er een plafonneringsysteem zou worden ingevoerd. Over welke bedragen gaat het hier concreet?

Ik wil trouwens aantonen dat het plafonneren van maximum huurprijzen overbodig is.

De plafonnering van de huursubsidie brengt de facto een plafonnering van de inkomsten mee. Er is geen huursubsidie mogelijk voor een tweekamerappartement als het gezin een inkomen

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le délégué social vérifie si des propositions de ce type ont été faites, y compris les mutations. Il existe donc des étapes intermédiaires et un travail d'accompagnement préalable à la saisie par le SISP d'un juge paix pour qu'il prononce l'expulsion.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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 mise en œuvre du système d'allocation-loyer".

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

M. Alain Maron.- Le 8 septembre dernier, lors d'une conférence de presse conjointe avec M. Ouriaghli, échevin des Propriétés publiques de la Ville de Bruxelles, vous avez fait le point sur le système d'allocation-loyer. Ce dispositif vise à couvrir la différence entre le loyer demandé par une commune pour un logement communal et le tiers des revenus mensuels du ménage y compris les allocations familiales. Ce montant est plafonné à 200 euros par mois. Ce dispositif, certes limité dans son ampleur, permet néanmoins d'améliorer réellement l'accès au logement.

En commission du Logement, au printemps dernier, vous aviez donné les chiffres relatifs à la mise en œuvre du système dans chaque commune. Vous avez pointé de grandes différences entre celles-ci. Lors de la conférence de presse du 8 septembre, vous avez mis en évidence les mêmes constats. Comment expliquer de tels écarts alors que les communes n'assument aucun coût financier direct ? Disposez-vous d'indicateurs ? Quelles dispositifs concrets avez-vous mis en œuvre pour améliorer la situation et convaincre davantage de communes d'appliquer le système ? Avez-vous, par exemple, étudié l'opportunité d'un système de demande directe du locataire à l'administration régionale sans devoir passer par les communes ?

tweekamerappartement als het gezin een inkomen heeft van drie keer 483 euro, dus iets minder dan 1.500 euro per maand. Dit zijn de niet-geïndexeerde cijfers van 2008.

Het systeem heeft perverse effecten want een gezin met een inkomen van 1.200 euro per maand kan geen beroep doen op een huursubsidie als het een appartement van 550 euro per maand door de gemeente wordt aangeboden. Dat kan alleen voor een appartement van 450 euro . Het gezin wordt dus in feite dubbel gestraft, want sommige gemeenten hanteren sancties als men verschillende keren een woonst weigert.

Het zou dus logisch zijn enkel de inkomsten te plafonneren. Hebt u dat bestudeerd?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

Constatez-vous une évolution du nombre de demandes ?

Lors de cette conférence de presse, vous avez également annoncé, et vous l'avez répété aujourd'hui, que vous désiriez que l'allocation-loyer soit réservée à un public à faible revenu et qu'un système de plafonnement direct des revenus des bénéficiaires soit mis en place. Comment définissez-vous le « public à faible revenu » et le plafond de revenus ? Le cas échéant, où en êtes-vous dans la modification de l'arrêté qui régit le système ?

Par ailleurs, je souhaite démontrer en quoi le plafonnement des loyers maxima serait redondant.

Concrètement, ce plafonnement des loyers entraîne un plafonnement de fait des revenus des bénéficiaires. Ainsi, par exemple, il n'y a pas d'allocation-loyer possible pour un appartement de deux chambres pour un ménage dont les revenus dépasseraient 483 euros fois trois, soit un peu moins de 1.500 euros par mois. Ces chiffres sont ceux de 2008, non indexés.

Outre la redondance avec le plafond des revenus qui serait instauré, ce système a des effets pervers : par exemple, un ménage dont les revenus seraient de 1.200 euros et qui se verrait proposer par la commune, en vertu du règlement communal d'attribution des logements, un logement de deux chambres dont le loyer serait de 550 euros, ne pourrait prétendre à l'allocation-loyer, vu le loyer trop élevé.

Le même ménage pourrait prétendre à l'allocation si la commune lui proposait un logement moins cher, à 450 euros. Cette situation n'a aucun sens et constitue en quelque sorte une "double punition" pour ce ménage. Ce problème est d'autant plus aigu que certains règlements communaux prévoient des sanctions en cas de refus répété d'un logement par un demandeur.

Dès lors, il serait logique de passer d'un système de plafonnement des loyers à un système de plafonnement des revenus, sans cumuler les deux systèmes de plafonds. Avez-vous étudié cette question corollaire ?

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

De heer Chistos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het huursubsidiesysteem was geen succes. Slechts enkele gemeenten deden er een beroep op. Het budget werd dus niet opgebruikt. Bij de start in 2008 was in 2 miljoen euro voorzien. Voor 2010 heb ik het budget teruggebracht tot 266.000 euro. Er is nu in een lichte stijging van het budget 2011 voorzien omdat vooral de Stad Brussel meer een beroep doet op het systeem.*

De gemeenten die hun huisvestingsbeleid een nieuwe impuls willen geven, kunnen gebruik maken van de huurtoelage, een instrument dat door het gewest uitgedacht en volledig gefinancierd werd.

De huurtoelage laat de gemeenten toe hun onroerend erfgoed ter beschikking te stellen van burgers die onbemiddeld zijn. Momenteel is er geen loonvoorwaarde verbonden aan de toekenning van de huurtoelage, maar het staat de gemeenten vrij om op eigen initiatief een barematabel op te stellen.

In het begin was de huurtoelage te weinig bekend bij de gemeenten om productief gebruikt te worden. We zien evenwel tussen 2008 en 2009 een duidelijke stijging van het aantal aanvragen.

Ik heb er bij mijn medewerkers op aangedrongen dat ze meer informatiesessies moesten organiseren, enzerzijds met de gemeenten die reeds aanvragen indienden, om die te kunnen evalueren en anderzijds met de gemeenten die nooit aanvragen indienden om te weten waarom.

De formule zal niet worden uitgebreid als er onvoldoende begrotingsmiddelen zijn en er geen betere omkadering komt van de huurprijzen.

Het betreft een doelstelling van het meerderheidsakkoord, zelfs al is die moeilijk te realiseren, namelijk een forse uitbreiding van het huursubsidiesysteem. Het gaat om een wijziging van het inkomstenbedrag, wat moet beletten dat een gezin met voldoende inkomsten een sociale woning betrekt.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- En réponse à votre question, voici tout d'abord quelques considérations budgétaires :
L'allocation-loyer n'a pas rencontré un franc succès à ses débuts. Jusqu'il y a peu, seules quelques communes y faisaient appel, pour un nombre très limité de dossiers. Par conséquent, le budget prévu en matière de dépenses était très loin d'être épuisé, soit 5.000 euros consommés en 2008 et 25.000 en 2009.

Au départ, en 2008, les crédits affectés à l'allocation-loyer s'élevaient à un peu plus de deux millions d'euros. Face à cette sous-utilisation manifeste en 2008 et 2009, et dans un souci d'utilisation rationnelle des deniers publics, je l'ai réduit pour l'exercice 2010 à 266.000 euros. Ce dernier montant sera légèrement augmenté dans le projet de budget initial 2011 puisqu'on atteint, dans la proposition qui sera soumise à la sanction du parlement, 300.000 euros, et ce afin de tenir compte de l'engouement accru de la part des communes, Bruxelles-Ville en particulier.

Évoquons justement cette implication des communes. L'allocation-loyer constitue un atout très intéressant, conçu et intégralement payé par la Région, à destination des communes qui veulent dynamiser leur politique de logement. J'ai déjà lancé un appel solennel à l'ensemble des communes bruxelloises, y compris celles qui ont déjà eu recours à ce système, pour considérer attentivement les nombreux avantages et, in fine, le proposer largement aux locataires de leur parc locatif. Je profite de cette tribune où de nombreux députés sont actifs au niveau communal pour relancer l'appel.

Cette contribution régionale, visant à solvabiliser les locataires d'habitations publiques ne relevant pas du logement social, doit notamment permettre à la régie communale d'ouvrir davantage son patrimoine immobilier aux plus précarisés. Certes, l'arrêté du 6 mars 2008 ne fixe aucune condition de revenus pour bénéficier de l'allocation-loyer, partant du principe que les titulaires d'un logement communal font déjà l'objet d'une sélection sous l'angle des ressources. Toutefois, rien n'interdit à une commune, comme le montre l'exemple de la Ville de Bruxelles, de prendre l'initiative de déterminer une grille barémique de revenus, calquée sur le logement social par exemple.

Les débuts un peu poussifs de l'allocation-loyer sont assurément à mettre au compte, en partie, d'une méconnaissance du nouveau dispositif dans le chef des communes. On pouvait tabler, dès lors, que le système allait monter en puissance avec le temps, à mesure de la diffusion de l'information. Cela s'est légèrement vérifié puisque, par rapport à l'année 2008 où seules trois communes avaient demandé des allocations-loyers pour un montant total de 5.000 euros, les statistiques de 2009 sont en progression notable, quoiqu'encore insuffisante. Cinq communes, Schaerbeek, Etterbeek, Saint-Josse, Anderlecht et Evere, ont fait appel à ce dispositif pour un montant de 24.231 euros.

Signalons, en tout état de cause, que les communes ne sont pas toutes dotées d'une régie foncière. Que faut-il faire, dès lors, pour les sensibiliser davantage à la mesure ? Dès le mois de juin 2008, l'administration a organisé une séance d'information à l'attention des services communaux. Ensuite, depuis mon entrée en fonction, j'ai chargé mes services d'amplifier leurs efforts d'information dans deux directions : d'une part vers les communes qui ont introduit des demandes afin d'évaluer ce qui a été réalisé jusqu'à présent, et d'autre part, vers les communes qui n'ont jamais introduit de demandes afin d'en connaître les raisons.

J'ai rencontré personnellement ce 27 avril les pouvoirs communaux, sous l'égide de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale (AVCB), aux fins d'évoquer ce dispositif notamment. Enfin, j'ai adressé en octobre un questionnaire aux communes afin de connaître leurs vues sur cet outil.

Pour terminer, concernant les réformes à venir, je reste dans le cadre de l'allocation-loyer régionale telle qu'elle se formule aujourd'hui. Il n'y aura pas d'élargissement du dispositif de l'allocation-loyer comme le suppose la déclaration régionale s'il n'existe pas d'encadrement des loyers et des moyens budgétaires suffisants.

On sait qu'il s'agit d'un objectif figurant dans l'accord de majorité, même s'il est impossible de le concrétiser pour le moment, et qui permettrait l'extension de l'allocation-loyer de manière beaucoup plus forte et ce, forcement en tenant compte de l'encadrement des loyers qui serait décidé.

Dans le cadre de l'allocation-loyer actuelle, la modification que je voudrais apporter concerne la question des revenus du bénéficiaire. Il ne s'agirait pas du contexte du double contrôle que vous évoquez mais bien d'éviter qu'un ménage ayant des revenus importants et n'ayant donc pas besoin d'un soutien public sous la forme d'une allocation-loyer puisse bénéficier, outre d'un logement appartenant à un pouvoir public et dont le loyer de base est certainement inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé, d'une aide sous la forme d'une allocation-loyer alors qu'il ne fait pas partie du public visé par cette aide.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

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

De heer Alain Maron *(in het Frans)* **.-** *Het zou goed zijn na te denken over dat nieuwe inkomstenplafonneringsysteem en het oude plafonneringsysteem van de huurprijs dat soms een pervers effect sorteert. Is het nog zinvol dat oude systeem overeind te houden als een plafonnering van de inkomsten van de begunstigde wordt vooropgesteld? De meeste gemeenten schrijven nu al in dat de huurprijs niet meer dan een derde van de inkomsten mag bedragen.*

M. Alain Maron.- Je vous encourage à réfléchir à l'articulation possible ou non entre un (nonveau) système de plafonnement des revenus et le système de plafonnement des loyers actuels qui me semble présenter l'un ou l'autre effet pervers. Est-il dès lors opportun de maintenir un plafonnement des loyers des logements en question dans la mesure où, de toute façon, on plafonnerait les revenus des bénéficiaires ? En outre, la plupart des communes inscrivent déjà dans leur règlement communal d'attribution le fait qu'un logement ne peut être attribué à une personne si le loyer est à ce point élevé qu'il représente plus d'un tiers des revenus de la personne.

Il donc plus opportun d'agir sur les les plafonds de revenus que sur les plafonds de loyers. Il convient d'y réfléchir.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.