



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 16 NOVEMBER 2010**

—

**PARLEMENT
DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

—

**Compte rendu intégral
des interpellations et
des questions orales**

—

**Commission du logement
et de la rénovation urbaine**

—

**RÉUNION DU
MARDI 16 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** 7

- van mevrouw Marion Lemesre 7

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

betreffende "het steunen van het groepswonen in Brussel".

- van de heer Alain Hutchinson 7

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

betreffende "de vaststellingen in het Brussels armoederapport 2010 inzake huisvesting".

- van de heer André du Bus de Warnaffe 8

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

betreffende "de toewijzing van de woningen beheerd door de SVK's".

Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer André du Bus de Warnaffe. 9

SOMMAIRE**INTERPELLATIONS** 7

- de Mme Marion Lemesre 7

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 soutien de l'habitat groupé en Région de Bruxelles-Capitale".

- de M. Alain Hutchinson 7

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

concernant "les constats du rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2010 en matière de logement".

- de M. André du Bus de Warnaffe 8

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'attribution des logements gérés par les agences immobilières sociales".

Discussion – Orateurs: M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. André du Bus de Warnaffe. 9

- van de heer Eric Tomas	12	- de M. Eric Tomas	12
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		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 evolutie van de solidariteitsbijdrage".		concernant "l'évolution de la cotisation de solidarité".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Céline Fremault, de heer Vincent Lurquin, de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Eric Tomas.</i>	13	<i>Discussion – Orateurs: Mme Céline Fremault, M. Vincent Lurquin, M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Eric Tomas.</i>	13
- van mevrouw Bianca Debaets	25	- de Mme Bianca Debaets	25
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		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 "het nieuwe kunstenaars-complex aan de Zwarte Paardstraat".		concernant "le nouveau complexe pour artistes rue du Cheval Noir".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.</i>	26	<i>Discussion – Orateurs: M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.</i>	26
MONDELINGE VRAAG	28	QUESTION ORALE	28
- van de heer Michel Colson	28	- de M. Michel Colson	28
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		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 leegstaande woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij Floréal".		concernant "les logements vides au sein de la société de logement social Floréal".	

INTERPELLATIE	33	INTERPELLATION	33
- van de heer Vincent De Wolf	33	- de M. Vincent De Wolf	33
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		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 mobilisatie van private terreinen en gebouwen in het kader van het gewestelijke Huisvestingsplan".		concernant "la mobilisation de terrains et d'immeubles privés dans le cadre du Plan régional du logement".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Vincent De Wolf.</i>	34	<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Vincent De Wolf.</i>	34
MONDELINGE VRAGEN	38	QUESTIONS ORALES	38
- van de heer Vincent De Wolf	38	- de M. Vincent De Wolf	38
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		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 bezetting ter bedde en tijdelijke bewoning van te renoveren sociale woningen".		concernant "l'occupation précaire et temporaire de logements sociaux à rénover".	
- van de heer Vincent De Wolf	44	- de M. Vincent De Wolf	44
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		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 "12.000 lege kamers in de sociale huisvesting".		concernant "12.000 chambres vides dans le logement social".	

- van de heer Vincent De Wolf	50	- de M. Vincent De Wolf	50
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		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 verhoging van de maximumgrenzen voor toegang tot SVK's voor de agentschappen in de tweede kroon".		concernant "l'augmentation des plafonds d'accès AIS pour les agences situées en deuxième couronne".	
- van de heer Vincent De Wolf	55	- de M. Vincent De Wolf	55
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		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 aankoop in volle eigendom van een sociale woning door bepaalde huurders of kandidaat-huurders".		concernant "l'acquisition en pleine propriété d'un logement social par certains locataires ou candidats locataires".	

*Voorzitterschap: mevrouw Michèle Carthé, eerste ondervoorzitter.
Présidence : Mme Michèle Carthé, première vice-présidente.*

INTERPELLATIES

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MARION LEMESRE

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

betreffende "het steunen van het groepswonen in Brussel".

Mevrouw de voorzitter.- Bij afwezigheid van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de interpellatie naar een volgende vergadering verschoven.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

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

betreffende "de vaststellingen in het Brussels armoederapport 2010 inzake huisvesting".

Mevrouw de voorzitter.- Bij afwezigheid van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de interpellatie naar een volgende vergadering verschoven.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME MARION LEMESRE

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 soutien de l'habitat groupé en Région de Bruxelles-Capitale".

Mme la présidente.- En l'absence de l'auteure, excusée, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

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

concernant "les constats du rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2010 en matière de logement".

Mme la présidente.- En l'absence de l'auteur, excusé, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

**INTERPELLATIE VAN DE HEER ANDRÉ
DU BUS DE WARNAFFE**

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

betreffende "de toewijzing van de woningen beheerd door de SVK's".

Mevrouw de voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe (*in het Frans*).- *De sociale vastgoedkantoren (SVK's) werden twaalf jaar geleden geïntroduceerd en kennen een groeiend succes. Hun nut staat buiten twijfel. Deze interpellatie betreft de toewijzingscriteria voor woningen in beheer van de SVK's. Die zijn niet overal gelijk.*

De wetgeving omschrijft geen specifiek doel-publiek maar legt enkel inkomensvoorwaarden op en bepaalt dat geen enkel lid van het huishouden eigenaar mag zijn van onroerend goed. Naast die algemene voorwaarden leggen de SVK's nog eigen, specifieke criteria op. Sommige werken strikt chronologisch volgens de datum van de aanvraag, andere baseren zich op de werkwijze van de sociale huisvesting en houden rekening met prioritaire aandachtspunten. Nog andere geven voorrang aan inwoners van de eigen gemeente. Ik ken iemand die om die reden een woning werd geweigerd.

Voor mij is het uit den boze dat er wordt gediscrimineerd op basis van de gemeentegrenzen. De Huisvestingscode verbiedt trouwens discriminatie bij de toewijzing van dergelijke woningen.

Ook het gerecht heeft zich overigens al in die zin uitgesproken: een eigenaar, zelfs een privé-eigenaar, mag niet discrimineren tussen kandidaat-huurders of -kopers.

Kan de regering meer duidelijkheid scheppen over de criteria die de SVK's gebruiken bij de toewijzing van woningen? Mogen zij alle woningen die ze beheren, voorbehouden voor

**INTERPELLATION DE M. ANDRÉ DU BUS
DE WARNAFFE**

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'attribution des logements gérés par les agences immobilières sociales".

Mme la présidente.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- Introduites depuis près de douze ans dans la législation bruxelloise, la formule des agences immobilières sociales (AIS) est un outil qui connaît un succès sans cesse croissant et dont les importants bénéfices sociaux ne sont plus à démontrer. Cette interpellation traite plus particulièrement des conditions d'accès aux logements gérés par les AIS. On constate en effet que ces conditions d'accès aux logements ne sont pas toujours uniformes.

L'ordonnance et l'arrêté ne définissent pas un public cible particulier, si ce n'est qu'il doit répondre à des conditions de revenus et qu'aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel. Je cite ici l'article 93 du Code du logement.

Au-delà de ces conditions de revenus imposées par le cadre législatif commun, les AIS ont défini des conditions d'admission qui leur sont propres et qui précisent leur public cible spécifique. On constate qu'il existe diverses formules : certaines AIS calquent leurs modalités d'attribution sur celles du logement social en suivant la chronologie et les points de priorité, d'autres attribuent les logements uniquement sur base de l'ancienneté de la demande. J'ai entendu également qu'un certain nombre d'AIS avaient tendance à réserver leurs logements uniquement aux habitants de la commune sur laquelle les logements qu'elles gèrent se situent. J'ai récemment été contacté par une personne qui s'est vu refuser l'accès à un tel logement car, suivant sa compréhension de la

kandidaten uit de eigen gemeente? Heeft de administratie de SVK's er opmerkzaam op gemaakt dat een dergelijke vorm van discriminatie niet toegelaten is? Welke andere stappen overweegt de staatssecretaris om de situatie op te helderen?

gestion du dossier, elle n'était pas domiciliée dans la commune où l'AIS était basée.

Bien que l'article 92 du Code du logement prévoit que les AIS peuvent réserver un quota de logements à un public sélectionné par la commune ou le CPAS avec lesquels elles ont un accord de collaboration, et que, par ailleurs, certaines discriminations puissent être admises dans l'attribution de ces logements, notamment dans le cadre des mesures d'action positives prévues par l'article 182 du Code du logement, il me semble qu'en dehors de ces cas précis, une distinction sur la base de la provenance géographique du demandeur ne devrait pas être admise. En effet, les articles 178 et suivants du Code du logement prohibent entre autres aux AIS d'opérer une discrimination dans le cadre des conditions et critères relatifs à l'accès au logement.

Je fais référence, par ailleurs, à un prononcé du 3 juin 2005 du tribunal de première instance de Bruxelles, dans le cadre du secteur locatif privé. Il a jugé qu'"un propriétaire, de même que son agent immobilier, ne peuvent faire preuve de discrimination dans le choix du locataire ou de l'acquéreur".

J'aimerais dès lors que vous nous éclairiez sur la procédure d'attribution des logements gérés par les agences immobilières sociales. Ces dernières peuvent-elles réserver la totalité des logements qu'elles gèrent aux habitants de la commune sur laquelle ceux-ci sont situés? Des directives spécifiques ont-elles été données par l'administration à l'attention des AIS afin qu'elles ne procèdent pas à ce genre de distinction lors de l'attribution des logements? Quelles autres mesures pouvez-vous envisager afin de clarifier ce mode d'attribution, vécu par certains comme discriminatoire à divers égards?

Bespreking

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik wil mij graag inzetten voor een gelijke behandeling op alle domeinen die onder mijn bevoegdheid vallen en in het bijzonder de*

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je tiens tout d'abord à rappeler, comme j'ai déjà eu l'occasion de le faire devant cette commission, que je compte bien m'employer à promouvoir l'égalité

huisvesting. De strijd tegen discriminatie maakt deel uit van het regeerakkoord, en samen met mijn Vlaamse en Waalse ambtgenoten zal ik een grote studie naar discriminatie in de huisvesting financieren.

De heer du Bus de Warnaffe vermeldt een mogelijk geval van discriminatie. De wetgeving in verband met de sociale huisvesting biedt gelukkig heel wat mogelijkheden om hier tegen op te treden.

Ik denk dan meer bepaald aan de ordonnantie van 19 maart 2009, die een hele reeks bepalingen in dit verband toevoegt aan de Huisvestingscode.

Niet alleen de toewijzing zelf, ook de algemene criteria voor de toewijzing van woningen, de publiciteit enzovoort vallen onder de anti-discriminatie wetgeving.

Bij mijn weten is er geen sprake van de vormen van discriminatie die u aanhaalde. Heel af en toe is er een klacht die op dergelijke praktijken zou kunnen wijzen, maar die wordt steeds heel zorgvuldig onderzocht. Wat het geval in kwestie betreft, het betrokken SVK ontkent in alle toonaarden dat het er een dergelijke handelwijze op zou nahouden. Enkel OCMW's en sommige gespecialiseerde verenigingen kunnen overigens kandidaten voorstellen aan dit SVK.

Wettelijk gezien zijn de SVK's niet verplicht om hun toewijzingscriteria mee te delen aan de administratie. Rechtstreekse controle is dus onmogelijk. Ik wil daar graag verandering in brengen.

Overigens heb ik na een andere klacht beslist om de SVK's, de administratie en mijn kabinet samen te brengen voor een werkgroep die als opdracht heeft om een gemeenschappelijk reglement van orde op te stellen voor de SVK's. In dit reglement zal elke vorm van discriminatie, uitgezonderd positieve discriminatie, uitdrukkelijk worden verboden. We laten het aan de sector over om met concrete voorstellen voor de dag te komen.

de traitement dans les domaines qui relèvent de mes attributions, et en particulier le logement. Dans son accord de majorité, le gouvernement s'est d'ailleurs engagé à lutter activement contre toute forme de discrimination.

Comme mesure significative en faveur du soutien à l'égalité de traitement, je vais prochainement m'engager à financer avec mes homologues flamands et wallons une ambitieuse étude bisannuelle spécifiquement dédiée aux discriminations dans le secteur du logement. Celle-ci sera initiée en 2011 par le Centre pour l'égalité des chances et portera tant sur le marché locatif privé que sur le secteur public.

Vous évoquez un possible cas de discrimination dans le secteur des AIS. Le tissu législatif en matière de lutte contre la discrimination est relativement bien étoffé dans ce secteur, comme dans les autres secteurs œuvrant à la location sociale en Région de Bruxelles-Capitale.

Je pense à l'ordonnance promulguée le 19 mars 2009 prise par le parlement bruxellois, qui insère dans le Code du logement une série de balises en la matière. Largement inspirée du prescrit fédéral, cette ordonnance transpose en fait les directives européennes 2000/43/CE et 2004/113/CE.

Outre l'octroi du logement en lui-même, sont également soumis aux standards anti-discrimination les critères réglementaires relatifs à l'accès au logement, de même que la présentation ou la publicité relative à l'accès au logement, entre autres.

Quant à votre question particulière concernant une éventuelle connaissance de ma part de pratiques régulières de discrimination du type de celles que vous évoquez, je vous affirme qu'il n'en est rien. En effet, jusqu'à présent, ce sont les plaintes - rares et à examiner attentivement - qui nous indiquent qu'il pourrait y avoir ce genre de problème.

Pour ce qui concerne plus précisément le cas que vous soulevez, à ma connaissance, l'AIS concernée attribue des logements aux personnes présentées exclusivement via des partenaires tels que les CPAS, ou le secteur associatif via des associations comme les Petits Riens, Les Alouettes, etc. J'ai demandé à l'administration du logement de procéder à un examen de la situation et de me faire

Mevrouw de voorzitter.- De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe (*in het Frans*).- *We wachten nog op de studie die u aan uw administratie hebt gevraagd.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (*in het Frans*).- *Bedoelt u het verslag over dit specifiek geval?*

De heer André du Bus de Warnaffe (*in het Frans*).- *Ik heb het over de studie naar de toewijzingscriteria in deze sector. Het plan voor een huishoudelijk reglement is een zeer goed initiatief. In het geval dat ik aanhaalde, bleek het bij navraag om een communicatieprobleem te*

un rapport, le cas échéant, à ce sujet. Je puis cependant vous dire que l'AIS évoquée ne se reconnaît en rien dans les faits que vous évoquez.

Je voudrais ajouter que l'arrêté réglant le subventionnement des AIS ne prévoit pas que celles-ci doivent fournir leur règlement d'attribution à l'administration et que, dès lors, les conditions d'accès ne sont pas contrôlables directement. Je souhaite d'ailleurs introduire davantage de transparence à cet égard dans ce secteur.

Ces discriminations, si elles étaient avérées, ne peuvent en aucun cas être justifiées. Les articles 178 et suivants du Code sont d'application sans restriction.

Quant aux mesures que j'aurais prises afin de combattre ce phénomène, je vous informe qu'ayant pris connaissance d'un autre type de plainte, j'ai effectivement décidé de réunir les AIS, l'administration et mon cabinet dans un groupe de travail chargé de proposer un règlement d'ordre intérieur commun à toutes les AIS. Ce règlement prendra également en compte l'interdiction d'exercer des discriminations, hormis celles entrant dans le cadre de mesures d'action positives.

Si c'est l'administration qui est chargée de réunir ce groupe de travail et de promouvoir la démarche, ce sont les AIS, et notamment la Fédération des agences immobilières sociales de la Région bruxelloise (FEDAIS), qui devront aussi faire des propositions concrètes en ce sens.

Mme la présidente.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- Nous attendons donc l'étude que vous avez demandée à votre administration.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous parlez du rapport spécifique sur le cas que vous avez évoqué ?

M. André du Bus de Warnaffe.- Je parle du rapport sur les conditions d'octroi des logements dans le cadre des AIS. Par ailleurs, je me réjouis du fait qu'un règlement d'ordre intérieur commun à l'ensemble des AIS sera proposé.

gaan. De SVK's discrimineren volgens mij niet, maar soms komt het voor bepaalde kandidaten wel zo over.

Het zou nuttig zijn als alle kandidaten de toewijzingscriteria op papier kregen. Op die manier zouden ze een beter inzicht hebben in de gang van zaken en dat zou hun beleving van de procedure wel verbeteren.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ERIC TOMAS

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

betreffende "de evolutie van de solidariteitsbijdrage".

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

De heer Eric Tomas (in het Frans).- *In de sociale huisvesting moeten sommige categorieën van huurders een solidariteitsbijdrage betalen. Die werd dit jaar verhoogd. Het is onduidelijk of dit ook de volgende jaren zal gebeuren.*

In antwoord op een eerdere interpellatie hebt u ooit aangekondigd dat de BGHM de impact van de bijdrage op het inkomen en het eventuele vertrek van de huurders ging onderzoeken. Hoe staat het daarmee? De SVK's die ik heb gecontacteerd, stellen dat ze niets meer hebben gehoord van de BGHM nadat ze hun cijfers hadden meegedeeld. Is

En l'occurrence, et pour avoir eu un contact ultérieur avec l'AIS citée dans l'interpellation, il ressort qu'il s'agit ici d'un problème de communication entre les demandeurs et les responsables des AIS. Je ne crois pas que les AIS agissent d'une façon discriminatoire en tant que telle, mais c'est vécu ainsi. Il y a donc un véritable problème de communication à régler.

Il faudrait faire en sorte que tous les demandeurs reçoivent un document recensant les conditions d'octroi des logements. Cela leur permettrait de comprendre qu'il existe fort légitimement des partenariats en vigueur avec des CPAS ou des associations, et donc d'avoir un vécu positif avec un service par ailleurs fortement apprécié.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. ERIC TOMAS

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".

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

M. Eric Tomas.- La cotisation de solidarité applicable dans le logement social à certaines catégories de locataires a été augmentée en 2010. On ignore si cette augmentation se poursuivra et à quel rythme.

Lors d'une interpellation précédente en janvier 2010, vous aviez annoncé qu'il avait été demandé, via la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), de mesurer l'impact réel de ces mesures sur les loyers des locataires concernés et sur les départs éventuels de locataires.

de studie klaar? Werd ze besproken in het overlegcomité?

Eind september werden de SVK's ongerust omdat ze nog steeds geen instructies hadden gekregen voor de aanpassing van de huurprijzen en de solidariteitsbijdrage. Werden die inmiddels meegedeeld?

Ik weet dat er ook onder de huurders onrust is - zij willen natuurlijk graag weten hoe hun huur de volgende jaren zal evolueren. Hebben ze daar al nieuws over gekregen? Sommigen beweren dat de solidariteitsbijdrage ook in 2011 en 2012 zal worden verhoogd, maar tot nu toe is ze op 60% gebleven.

Ten slotte wil ik graag weten of de solidariteitsbijdrage ertoe heeft geleid dat er huurders zijn vertrokken. Volgens mijn bronnen heeft een aantal huurders inderdaad om die reden zijn opzeg gegeven en zijn toevlucht gezocht in Vlaanderen.

Bespreking

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- Naar aanleiding van de interpellatie van de heer Tomas heb ik de diverse maatregelen en besprekingen in verband met de solidariteitsbijdrage even op een

La SLRB a-t-elle vraiment réalisé une étude sur ce sujet ? Je sais qu'elle a interrogé les sociétés de logement social sur l'application de la cotisation de solidarité, mais les sociétés de logement que j'ai contactées me disent qu'elles n'ont jamais reçu de suivi ou de réaction quant aux chiffres qu'elles avaient introduits. Quelles sont les conclusions de cette étude ? Est-elle disponible ? Le Comité régional de concertation s'est-il réuni à ce sujet, et quelle a été la teneur de la discussion ?

Fin septembre ou début octobre, les sociétés de logement se sont inquiétées parce qu'elles étaient en attente d'instructions relatives au calcul des augmentations de loyer, en rapport avec l'évolution éventuelle de la cotisation de solidarité. Les ont-elles reçues depuis lors ?

Quelle information a-t-on donné depuis janvier de cette année aux locataires concernés ? Je vous avais fait part l'année dernière de l'inquiétude de certains locataires, qui voulaient connaître l'évolution de leur loyer dans les années à venir. Certains bruits faisaient état, lors de l'introduction de cette interpellation, d'une augmentation de la cotisation de solidarité en 2011 et 2012. Depuis, il semble que, contrairement à ces rumeurs, la cotisation de solidarité reste fixée à 60%, soit le montant qui avait été fixé pour 2010.

Enfin, je voudrais surtout vous interroger sur les départs dus à l'application de la cotisation de solidarité. Avez-vous des éléments neufs à ce sujet ? Selon mes informations, certains locataires ont donné leur renon, et ceux qui quittent les sociétés de logement vont s'établir hors de la Région bruxelloise, et plus particulièrement en Flandre. Comment la cotisation de solidarité s'appliquera-t-elle l'année prochaine et les suivantes ?

Discussion

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

Mme Céline Fremault.- À la suite de l'intervention de M. Tomas, j'avais fait un bref récapitulatif des différentes mesures adoptées en matière de cotisation de solidarité en reprenant,

rijtje gezet. De staatssecretaris heeft herhaaldelijk gezegd dat hij een verhoging van de solidariteitsbijdrage wil voorkomen en dat er een globale evaluatie nodig is.

Nu horen we dat al lang en in de praktijk lijkt dit vooral een gemakkelijke manier om de solidariteitsbijdrage op het huidige niveau te bevriezen. Wanneer zal deze maatregel, die al in 1995 is goedgekeurd, ten volle worden toegepast?

Ik begrijp best dat er daarover bezorgdheid is en daarom zou ik graag eens cijfers te zien krijgen. Het lijkt me sterk dat de verhoging van de solidariteitsbijdrage zou hebben geleid tot een uittocht van huurders, niet alleen uit de sociale huisvesting maar zelfs uit het gewest.

De staatssecretaris vindt dat de solidariteitsbijdrage aan banden moet worden gelegd omdat in de sociale huisvesting de huur niet meer dan 24% van het inkomen mag bedragen. Ervoor proberen te zorgen dat er mensen met een gemiddeld inkomen in de sociale huisvesting blijven wonen omdat anders de sociale huisvestingsmaatschappijen inkomsten dreigen te verliezen, lijkt me echter niet zo'n geweldig plan. De solidariteitsbijdrage had tot doel het inkomen van de sociale huisvestingsmaatschappijen op te krikken. Het deficit van de sector loopt op nu ze blijft hangen op een lager niveau dan gepland, en het Gewest mag het tekort ten minste gedeeltelijk bijpassen.

Wat is het standpunt van de staatssecretaris? Zal de bijdrage worden verhoogd? Mijn fractie vindt dit noodzakelijk. Zoals ook in het verkiezingsprogramma van ECOLO van 2009 stond: het huidige systeem is te complex en moedigt gezinnen met een gemiddeld inkomen niet aan om de stap naar de reguliere markt te zetten. Het resultaat is onvoldoende verloop in de sociale huisvesting.

Een ander voorstel van de staatssecretaris was om de solidariteitsbijdrage geleidelijk aan te vervangen door progressieve en inkomensafhankelijke huurtarieven zonder maximumgrens. Het regeerakkoord zegt daarentegen dat de solidariteitsbijdrage wordt gehandhaafd en zelfs verhoogd.

Is er een vergelijk mogelijk? Welke richting gaan we uit op korte en middellange termijn?

comme vous, l'ensemble des discussions ayant eu lieu ici en commission.

À plusieurs reprises, notamment en février dernier, vous avez annoncé votre intention de ne pas augmenter la cotisation pour 2011, en invoquant - comme l'a rappelé M. Tomas - la nécessité d'avoir une réflexion plus globale sur cette question.

Le problème est que, depuis maintenant un certain nombre de législatures, la réflexion globale semble servir de prétexte pour geler la cotisation de solidarité. Combien de temps faudra-t-il encore pour que cette mesure décidée en 1995 soit appliquée pleinement ?

Je comprends, certes, l'ensemble des craintes. Ceci dit, je n'ai pas de chiffres, et c'est de cela dont j'aimerais disposer. Je ne crois pas que la hausse de la cotisation de solidarité entraînera forcément un exode des locataires, lesquels quitteraient non seulement les logements sociaux, mais peut-être même la Région bruxelloise.

Vous avez dit en février dernier qu'il s'agissait d'une mesure d'équité qui devait être encadrée, car, selon vous, "un mécanisme prévoit que le loyer ne peut être supérieur à 24% des revenus. Sur le marché privé, la moyenne est de 34%. Les loyers des marchés privés sont deux fois supérieurs à ceux du logement social."

Mais souhaiter que les revenus moyens restent dans les logements sociaux sous prétexte que les sociétés immobilières de service public (SISP) pourraient subir des baisses de revenus ne me semble pas la meilleure manière d'aborder la question. Cette cotisation avait pour objectif très clair d'augmenter les recettes des SISP. Son application partielle, puisqu'on n'augmente pas les pourcentages, aggrave le déficit social, lequel est couvert en partie par la Région.

Va-t-on progresser ? Quel est votre point de vue sur la question ? La demande de mon groupe est claire : laissons la cotisation produire ses effets progressivement. J'ai remarqué avec plaisir que le groupe ECOLO avait dressé le même constat dans son programme électoral de 2009, puisqu'il y était inscrit que le système actuel de cotisation était très compliqué - nous sommes tous d'accord - et n'incitait pas suffisamment les ménages à revenus

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

De heer Vincent Lurquin (*in het Frans*):- *Sommigen zijn ongerust over een mogelijke toename van de solidariteitsbijdrage, anderen dan weer net omdat ze niet stijgt. Er doen geruchten de ronde dat er voor de komende jaren inderdaad een verhoging is gepland en ik begrijp dat dit voor ongerustheid zorgt bij de huurders en de sociale huisvestingsmaatschappijen.*

Men kan terecht de vraag opwerpen of het zinvol is aan de meest kwetsbare groep een solidariteitsbijdrage te vragen. Zou de overheid niet beter eerst elders aankloppen?

Volgens mij stelt de heer Tomas elk jaar dezelfde vraag opdat de staatssecretaris elk jaar hetzelfde antwoord kan geven: er zijn helemaal geen geruchten, de regering doet gewoon precies wat er in het regeerakkoord en het ECOLO-programma staat, en ten tweede is dit geen beslissing die men zomaar neemt. De staatssecretaris heeft uitgebreid benadrukt hoe zwaar het hem valt om de bijdrage die van de sociale huurders wordt gevraagd, te verhogen.

Kortom, wij zijn het er allen over eens dat het nodig is om de solidariteitsbijdrage te beperken. Het gaat er precies om de sociale huisvesting dankzij een zo groot mogelijke solidariteit nog toegankelijker te maken voor de sociaal zwaksten.

We staan achter de vraag van de heer Tomas om cijfers te krijgen over de impact van de maatregel,

élevés à quitter le secteur du logement social, condition nécessaire pour une meilleure rotation.

Vous avez également proposé de remplacer progressivement la cotisation de solidarité par une progressivité sans plafond du loyer en fonction des revenus. L'accord de gouvernement ne prévoit pas l'abandon de la cotisation, mais, par contre, la hausse du plafond de la cotisation de solidarité. Il faut donc trouver un compromis afin d'instaurer un juste équilibre dans ce domaine.

Quelles sont les raisons du blocage actuel ? Vers quoi pourrait-on se diriger si pas à court terme, à moyen terme ?

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

M. Vincent Lurquin.- M. le ministre, on vous a effectivement interrogé, car on s'inquiète, d'une part, du dégel de la cotisation et, d'autre part, du gel de la même cotisation. Le problème est que le choix de la date d'entrée en vigueur se situe en hiver, période propice au gel.

J'entends M. Eric Tomas dire qu'il y a dégel en 2010 et qu'il y a peut-être une augmentation en 2011. Certains bruits ont même fait état d'un possible déplafonnement en 2012. Je comprends donc que ces annonces inquiètent tant les SISF que les locataires sociaux.

On pourrait légitimement s'interroger sur ce qu'il arrive à notre bon secrétaire d'État au Logement : serait-il contaminé par une fièvre fiscale ? A fortiori, cette taxe concerne la solidarité. N'y a-t-il pas d'autres cibles que les plus fragilisés d'entre nous pour taxer la solidarité ?

Pourquoi M. Eric Tomas lance-t-il ce débat chaque année ? C'est pour vous permettre de donner la même réponse. Cette réponse, identique à celle de l'année dernière, tient en deux points :

1. Il n'y a ni bruits, ni rumeur. Il s'agit de l'application de ce qui était explicitement mentionné dans le programme ECOLO et dans la déclaration de politique générale qui constitue le faire-part de naissance de l'Olivier.

en om de maatregel zo goed mogelijk uit te leggen aan de huurders.

Welke wettelijke basis heeft de solidariteitsbijdrage precies? Wordt ze enkel gevraagd aan de gezinnen met een inkomen dat de maximumgrens voor sociale huisvesting overstijgt?

Er is hoe dan ook een vaste grens: de huur en de solidariteitsbijdrage samen mogen niet meer bedragen dan 24% van het inkomen van de huurder.

Vorig jaar besteedden de Brusselse huurders gemiddeld 34% van hun inkomen aan huur. De maximumgrens van 24% in de sociale huisvesting is dan ook een belangrijke houvast.

Het financieel evenwicht van de sociale-huisvestingssector is precair en het beleid moet daarmee rekening houden. Er zijn moedige beslissingen nodig. Ik denk dan aan de keuze tussen een huurcontract van bepaalde duur of een solidariteitsbijdrage. We moeten blijven streven naar een sociaal gemengde bewonerspopulatie, maar het lijkt me redelijk om degenen met de hoogste inkomens aan te moedigen elders een woning te zoeken, zodat er plaats vrijkomt voor mensen die gewoon die mogelijkheid niet hebben.

Het lijkt me een goed idee om een informatiesessie te organiseren teneinde het hoe en wat van de solidariteitsbijdrage duidelijk uit te leggen aan de huurdersverenigingen. We moeten misverstanden voorkomen.

2. Vous avez précisé qu'il n'y a pas eu d'automaticité de cette prise de décision.

Je me permets de citer le secrétaire d'État : "C'est l'une des décisions les plus difficiles que j'ai eu à prendre jusqu'à présent, et j'ai eu de nombreuses discussions avec mes collaborateurs quant à l'opportunité de la prendre. J'ai hésité à prendre cette décision parce que, d'une part, ce n'est évidemment pas de gaieté de cœur que l'on augmente les loyers dans le logement social et, d'autre part, parce que je voulais avoir un maximum de garanties par rapport à son impact."

C'est dire que chacun dans cette salle, en ce compris le secrétaire d'État au Logement, sait combien il est nécessaire de cadrer cette cotisation de solidarité. L'unique but de cette dernière est justement de permettre une meilleure solidarité dans l'accès au logement des plus socialement démunis.

Nous rejoignons bien sûr la question de M. Eric Tomas quant à la mesure de l'impact réel de cette cotisation de solidarité par une étude de la SLRB, par des informations fournies par les SISP et, bien sûr, par des informations transmises directement aux locataires sociaux, car il ne s'agit pas d'une mesure si simple à comprendre.

En complément de l'interpellation de M. Eric Tomas et de l'intervention de Mme Céline Fremault, pourriez-vous rappeler ces informations, à savoir le cadre dans lequel s'inscrit cette cotisation de solidarité imposée aux locataires sociaux, et qui est concerné, à savoir seuls les ménages dont le revenu est supérieur au revenu maximum d'admission autorisé dans le logement social ?

Il faut également rappeler qu'il y a des balises : le loyer et la cotisation de solidarité ne peuvent dépasser 24% du revenu du locataire, quel que soit ce revenu pour autant que le locataire occupe un logement adapté.

Il s'agit aussi de rappeler que l'Observatoire des loyers indique que les Bruxellois locataires affectaient, l'an passé, en moyenne 34% de leurs revenus au loyer. Le maintien du plafonnement à 24% dans le logement social est donc une garantie importante.

Et puis, il s'agirait peut-être aussi, dans un débat avec des locataires sociaux, de rappeler l'objectif de cette cotisation. Il y a parfois des choix politiques courageux à faire en matière de politique sociale, notamment entre les baux à durée déterminée - dont nous avons parlé à plusieurs reprises au sein de la commission - et la cotisation de solidarité.

Il faut penser à l'équilibre financier du secteur du logement social dont vous êtes redevable. Cet équilibre est fragile. Il est nécessaire de moduler notre politique en fonction des fragilités des locataires sociaux.

Enfin, il ne faut pas renoncer à une politique de mixité sociale, mais il me semble juste d'encourager les revenus les plus élevés - et uniquement ceux-là - à transiter vers d'autres créneaux d'offres de logements, pour permettre aux revenus qui n'ont pas cette capacité d'avoir le droit de se loger.

Pour éviter tout malentendu dans ce dossier complexe, ne pourrait-on vous demander, M. le ministre, d'organiser une information spécifique, pour expliquer le pourquoi et le comment de cette cotisation de solidarité ? Cette information pourrait alors être adressée aux Conseils consultatifs des locataires (CoCoLo) dont il faut revaloriser le rôle. Ils pourront, à leur tour, informer les locataires du pourquoi de cette cotisation, de ce qu'elle est, ce en quoi elle est nécessaire pour participer à la sauvegarde de cet outil essentiel contre les précarités que constitue le logement social ouvert aux plus fragilisés.

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

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Zoals gezegd, is mijn fractie gewonnen voor een solidariteitsbijdrage. Mevrouw Fremault heeft gewezen op het verband met het streven naar een zeker verloop in de sociale huisvesting. Het is mijns inziens dan ook geen drama als de solidariteitsbijdrage ertoe zou leiden dat sommige huurders vertrekken - wat ik overigens ten zeerste betwijfel. De overheid moet de politieke moed aan de dag leggen om te werken aan de mobiliteit van huurders binnen en tussen de sociale vastgoedmaatschappijen.*

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

M. Michel Colson.- La cotisation de solidarité, on est pour ou on est contre. Je voudrais profiter de l'interpellation pour rappeler qu'en ce qui nous concerne, nous y sommes favorables.

Ensuite, ma collègue Céline Fremault a fait un lien entre la cotisation de solidarité et la rotation de la mobilité dans les logements sociaux. Je crois que telle est la vraie question. Afin de peut-être apaiser les craintes de notre collègue Eric Tomas, je souhaiterais savoir si nous avons des éléments formels qui démontrent que la cotisation de solidarité est telle qu'elle provoque un exode

Het is me nooit duidelijk geweest wat er verkeerd is met een solidariteitsmechanisme ten gunste van de organisaties die ervoor zorgen dat de mensen met de laagste inkomens een dak boven hun hoofd hebben.

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Aan deze boeiende uitwisseling van standpunten, woord en wederwoord, valt vrijwel niets meer toe te voegen, behalve dan misschien mijn eigen mening.*

(Gelach)

De heer Tomas vroeg naar cijfers. De BGHM heeft inderdaad in januari 2010 gegevens gevraagd over de solidariteitsbijdrage in 2009. Begin volgend jaar zal ze hetzelfde doen voor 2011. Op dat moment zal ik u een volledig antwoord kunnen geven.

Er werden hier geruchten aangehaald dat er huurders zouden opstappen, maar er is mij geen enkel concreet geval bekend. Wat de bevriezing van de solidariteitsbijdrage aangaat, dat was een beslissing van een regering waar de partijen van de heren Colson en Tomas deel van uitmaakten. De heer Tomas heeft er eigenhandig voor gezorgd dat de solidariteitsbijdrage werd beperkt tot 40%.

extraordinaire, et en outre vers la Flandre, ce qui est quand même un comble ! Je suis un peu sceptique à ce sujet mais cela ne me dérange pas que cette cotisation ait éventuellement pour effet - alors que ce n'est pas son but premier - le départ des SISP.

Je crois que l'on ne résoudra jamais le problème du logement social si on ne travaille pas en même temps sur des plans logement, sur des AIS et sur de multiples instruments ; et si on ne s'attelle pas, avec un certain courage politique, à la question de la mobilité au sein des SISP et entre les SISP.

Je n'ai jamais compris pourquoi un mécanisme de solidarité, qui va vers les sociétés qui abritent les gens dont les revenus sont les plus bas en Région bruxelloise, était critiquable.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est parfois l'avantage du travail d'interpellation que d'avoir une certaine dialectique - les uns répondant aux autres - ce qui fait que je n'ai pratiquement plus rien à dire, si ce n'est quand même concernant les faits et pour exprimer mon opinion sur ces discussions, si cela vous intéresse...

(Rires)

Ce sont surtout les actes qui sont intéressants, parce que mes opinions, vous savez...

M. Tomas se demande si la SLRB a réalisé une étude à ce sujet. La SLRB a effectivement demandé aux SISP de lui fournir des informations statistiques concernant la cotisation de solidarité en 2009 et en janvier 2010. Les informations relatives à l'ensemble de l'année 2010 seront demandées au début de l'année prochaine, de manière à avoir une vision complète de l'impact de la cotisation. Je pourrai alors vous fournir des éléments complets.

Vous avez par ailleurs évoqué des rumeurs selon lesquelles certaines personnes auraient l'intention de quitter le logement social, sans pour autant m'annoncer de renons réels. Je n'ai pas connaissance de cas de ce genre. Mme Fremault a

De heer Eric Tomas (in het Frans).- *Die verantwoordelijkheid neem ik inderdaad op mij, net zoals u wellicht de verantwoordelijkheid aanvaardt om de bijdrage tot 60% te laten stijgen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De opvolgers van de heer Tomas en de regeringen waarvan ze deel uitmaakten hebben er bewust voor gekozen de bijdrage op 40% te houden. Normaal gezien was er immers automatisch een verhoging tot 60% gevolgd.*

Ik heb vorig jaar beslist die stijging niet meer tegen te houden. Daarmee voer ik het regeerakkoord uit, ook al werden niet alle engagementen in verband hiermee al gerealiseerd.

Het gaat om een zeer technisch en specifiek solidariteitsmechanisme. Ik vond het essentieel om een helder totaalbeeld te hebben van de huurprijsberekening en de manier waarop de kosten worden verdeeld over de diverse inkomensgroepen, vooraleer verder te gaan op de ingeslagen weg. Ik wil zeker zijn dat die verdeling rechtvaardig is.

Omdat een vergelijking tussen twee jaren pas mogelijk is begin 2011, heb ik de regering voorgesteld om de automatische toename met 20% volgend jaar niet door te voeren. De regering was het daarmee eens.

Overigens heb ik amper klachten of dreigementen dat men de sociale woning zou verlaten, ontvangen.

Al bij al heb ik slechts drie brieven ontvangen.

Wie een sociale woning krijgt toegewezen, mag daar zijn hele leven blijven wonen. Het is dan toch maar normaal dat bewoners met inkomsten die de toelatingscriteria ruimschoots overschrijden, een beetje meer betalen dan de rest.

évoqué le gel du dispositif. Rappelons que celui-ci avait été décidé par un gouvernement auquel participaient les partis de M. Tomas et de M. Colson.

Cette cotisation, qui aurait dû évoluer de 20% tous les ans, a été bloquée à 40% par M. Tomas lui-même.

M. Eric Tomas.- C'est exact et j'assume cette décision, comme je présume que vous assumez celle d'avoir fait passer la cotisation à 60%.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vos successeurs ont maintenu le blocage de la cotisation à 40%. Il faut en effet un acte concret et une décision du gouvernement pour bloquer le taux de la cotisation. Dans le cas contraire, le saut de 20% a lieu automatiquement, selon la législation relative à la cotisation de solidarité.

L'an dernier, j'ai pris la décision de ne pas introduire de demande de gel, et la cotisation est passée de 40 à 60%, concrétisant ainsi le dispositif de l'accord de majorité qui prévoit une augmentation de la cotisation de solidarité. Tous les engagements inscrits dans l'accord de majorité à propos de ce dispositif ne sont pas réalisés pour autant.

Toutefois, j'ai annoncé dès l'an dernier qu'ayant pris le temps de comprendre ce mécanisme très complexe et très encadré, je désirais avoir une vue d'ensemble sur le calcul du loyer avant d'aller plus loin, compte tenu de l'effet extrêmement limité qu'il produit d'année en année dans son augmentation. Il me semblait extrêmement important, notamment dans une logique de solidarité, d'avoir cette réflexion sur qui paie quoi, en fonction de ses revenus, dans le logement social. Cette question d'équité était incontournable.

Comme les informations ne seront pas disponibles avant l'année prochaine, j'ai introduit cette année-ci une demande - qui s'inscrit logiquement dans ce que j'avais annoncé l'année dernière - de maintenir la cotisation de solidarité à 60% et de ne pas l'augmenter automatiquement à 80% pour 2011. Le gouvernement a adopté ma proposition.

Par rapport aux plaintes ou à l'intention de certains

Het gaat niet alleen om een vorm van solidariteit tussen armere en rijkere huurders, maar ook om de solidariteit met de mensen die wel recht hebben op een sociale woning maar waarvoor er geen plaats is.

Het lijkt me logisch dat mensen die op de privémarkt terecht kunnen, daaraan de voorkeur geven boven een sociale woning. Ik vind het dan ook niet schokkend als de verhoging van de solidariteitsbijdrage mensen ertoe aanzet om te vertrekken uit hun sociale woning.

Wees gerust, de sector maakt de huurders duidelijk dat het minister Doulkeridis van ECOLO is die heeft beslist om hun huur te verhogen. Als ze daarentegen nieuwe huurders kunnen huisvesten omdat er mensen vertrekken, dan heten ze die in eigen naam welkom.

Ook weet ik dat de wetgever de solidariteitsbijdrage heel strikt aan banden heeft gelegd, net om abrupte stijgingen van de huurprijs te vermijden. Ik ben daar dus niet bezorgd over.

Ten eerste geldt er een maximum voor de totale jaarlijkse huur die een bewoner betaalt: 10% of 12% van de waarde van het goed, afhankelijk van het stedenbouwkundige statuut van de wijk.

Ten tweede mogen de huur en de solidariteitsbijdrage samen niet meer bedragen dan 24% van het netto-inkomen van het gezin op voorwaarde dat het om een aangepaste woning gaat of het gezin een mutatieaanvraag heeft ingediend. Op de privémarkt ligt dit percentage veeleer rond de 33%.

Voorts zal de verdubbeling van de solidariteitsbijdrage niet gelden voor mensen boven de 60, gehandicapten of huurders die hun woning verlaten, met een opzeg van één jaar. De impact van de stijging zal dus al bij al zeer beperkt zijn.

De kwestie is aan bod gekomen in het overlegcomité. Ik heb meegedeeld dat de solidariteitsbijdrage op 60% blijft in 2011 en dat er een regeringsbesluit in voorbereiding was. De Adviesraad voor Huisvesting zal nog een advies uitbrengen.

Wat de berekening van de huurprijzen en de verhoogde solidariteitsbijdrage betreft, de sociale

de quitter le logement social, j'ai reçu très peu de courrier en réaction à cette décision.

Je pense avoir reçu trois courriers à ce propos, dont un qui m'a ému, parce qu'il concernait une personne qui se plaignait de cette augmentation qu'elle trouvait particulièrement injuste car la crise boursière lui avait fait perdre énormément d'argent !

Il m'est difficile de comprendre que l'on s'étonne que des personnes qui ont des revenus très largement supérieurs aux plafonds d'admission au logement social doivent payer un peu plus que les autres, compte tenu du fait que le logement social est attribué à vie.

S'il s'agit bien d'une discrimination entre des publics bénéficiaires du logement social qui ont des revenus différents, il s'agit aussi d'un mécanisme de solidarité destiné à favoriser les personnes qui entrent dans les conditions d'admission du logement social, mais qui n'en bénéficient pas parce qu'il n'y a pas de place.

Si des locataires peuvent trouver, dans la mesure où ils ont le choix, un logement sur le marché privé, il est assez logique qu'ils choisissent ce dernier plutôt que de rester dans le logement social. Cela ne me choque donc pas que cette augmentation provoque des situations où les personnes préfèrent se tourner vers le marché privé.

Les sociétés de logement informent les locataires en leur transmettant mes courriers, pour qu'ils sachent que c'est le ministre Christos Doulkeridis, ECOLO, qui a décidé d'augmenter leur loyer. La communication fonctionne bien de ce côté-là. Quand d'autres personnes, qui se trouvent dans les conditions d'accès, reçoivent un logement, la société leur écrit en son nom propre pour leur dire que le logement qu'ils vont occuper sera libre et que leur problème de logement va être résolu.

Pourquoi suis-je aussi serein par rapport à ce dispositif de cotisation de solidarité ? C'est parce qu'effectivement, même si on a l'impression qu'il s'agit d'un mécanisme de solidarité, ceux qui ont légitimement cherché à ce qu'il soit le plus encadré possible afin d'éviter des augmentations fortes du loyer.

vastgoedmaatschappijen ontvingen vorig jaar hun instructies per circulaire op 26 november 2009; dit jaar zijn ze via het overlegcomité al op de hoogte gebracht van mijn intenties. De BGHM zal hen per circulaire inlichten over de regeringsbeslissing.

De huurders kunnen voor meer informatie terecht op de website van de BGHM, waar de geactualiseerde cijfers te vinden zijn, en worden ook ingelicht door de huurdersverenigingen en de vastgoedmaatschappijen.

Ik heb geen geruchten gehoord of verspreid over een volledige opheffing van de maximumgrens vanaf 2012. De regeringsverklaring vermeldt overigens verschillende middelen om het beleid bij te sturen: de duur van het huurcontract, de berekening van de huur, de solidariteitsbijdrage, een betere bezetting van de woningen, de uitkering van de winst die investeringen in betere energieprestaties opleveren. Er lopen nu studies naar die diverse mogelijkheden. Uiteraard kunnen we diverse opties combineren als we een eindbeslissing nemen.

Het is duidelijk dat de duur van de huur-overeenkomst, de solidariteitsbijdrage en de berekeningswijze van de huur samenhangen en op een gecoördineerde manier moeten worden geregeld. Overigens zullen huurovereenkomsten van bepaalde duur enkel van toepassing zijn op nieuwe huurders terwijl de berekeningswijze van de huur voor iedereen geldt.

De kwestie van het verloop van huurders in de sociale huisvesting in samenhang met hun inkomen vind ik niet schokkend. Het zou de financiële leefbaarheid van sociale huisvestingsmaatschappijen sterk ten goede komen als er meer huurders waren met een behoorlijk inkomen. Deze mensen zouden nog altijd minder betalen dan op de privémarkt, maar meer dan de bewoners met een bescheidener inkomen. De solidariteit zou daarbij gebaat zijn.

Het probleem is dat dit niet de opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen is. Vandaar dat het mogelijk moet zijn om in te grijpen als er bewoners zijn met een inkomen dat de toelatingsgrenzen ver te boven gaat. Dit is de verantwoording voor de solidariteitsbijdrage, eventueel in een bijgestuurde vorm.

Je vais rappeler ici certaines de ces mesures d'encadrement.

La première balise est la suivante : la somme totale que les locataires peuvent être amenés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation, ne peut représenter plus de 10% de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Pour les autres cas, la seconde balise est fixée à 12% de la valeur actualisée du bien.

L'article 159, paragraphe 3, du Code bruxellois du logement veut que ces pourcentages soient calculés sur la base de la valeur actualisée du bien, sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne.

Une des mesures d'encadrement complémentaire du loyer est la limitation du loyer (en ce compris la cotisation mensuelle de solidarité) à 24% des revenus nets imposables du ménage, à condition d'occuper un logement adapté ou d'avoir introduit une demande de mutation. Je pense que la moyenne, sur le marché privé, est plutôt de 30 ou 33%, soit 10% en plus.

Une autre balise préconise que le doublement de la cotisation de solidarité prévu à l'article 159, paragraphe 4, du Code bruxellois du logement, n'est pas d'application pour les personnes âgées de plus de 60 ans, pour les personnes handicapées ou les locataires qui quittent les lieux moyennant un préavis d'un an. Il en va de même dans le domaine des mutations, puisque s'appliquent une exonération ainsi qu'une protection du public mentionné.

L'effet du déplafonnement progressif de la cotisation de solidarité pour les locataires reste donc très limité.

Quant à savoir si le comité régional de concertation s'est réuni à ce sujet et quelle a été la teneur des discussions, compte tenu du fait que l'on parle, à mon avis, du comité restreint de concertation, un point relatif à la cotisation de solidarité a été mis à l'ordre du jour de la réunion du 6 octobre 2010. Lors de cette réunion, il a été précisé, d'une part, que mon intention était de bloquer, comme je vous l'ai dit, la cotisation de solidarité à 60% pour l'année 2011, d'autre part, qu'un arrêté était en cours de préparation. Ce point

a été adopté par le gouvernement le 29 octobre 2010 et doit encore faire l'objet d'un avis du Conseil consultatif du logement, comme le prévoit le dispositif.

Les SISP ont bien reçu des instructions relatives au calcul des augmentations de loyers en ce qui concerne la cotisation mensuelle de solidarité. Elles avaient été informées, pour l'année 2010, par la circulaire du 26 novembre 2009. Pour l'année 2011, elles ont déjà été informées de mon intention via le comité restreint de concertation. La SLRB va d'ici peu les prévenir par circulaire de la décision du gouvernement.

Pour ce qui est de l'information donnée aux locataires depuis janvier de cette année, c'est la SLRB qui l'a publiée sur son site internet. Elle a adapté au moyen d'un addendum le texte de sa brochure "Le logement social : accès, conditions, calcul du loyer". En outre, elle va actualiser cette information pour l'année 2011 et, pour le reste, c'est aux SISP, sociétés bailleuses, d'avertir les locataires de toute modification de leurs loyers. Par ailleurs, je vous ai déjà expliqué la technique qu'elles utilisent généralement.

Je n'ai pour ma part ni entendu, ni répandu les rumeurs qui courent au sujet d'un déplafonnement total dès 2012. Par contre, la déclaration régionale évoque plusieurs modalités qui concernent la reformulation de la relation locative dans le secteur du logement social, à savoir :

- la durée du bail ;
- le calcul du loyer ;
- la cotisation mensuelle de solidarité ;
- l'occupation mieux adaptée des logements ;
- la mutualisation des gains produits par les investissements améliorant la performance énergétique des logements.

Des études ou rapports sont en cours sur ces différents termes. Il est clair qu'il sera nécessaire, au moment de la décision, de les traiter de manière consolidée pour aboutir à des mesures équilibrées qui répondront aux objectifs de la déclaration régionale et qui devront garantir à la fois la solidarité entre les ménages locataires et la

pérennité financière du secteur.

Il est évident qu'une vue globale sur les enjeux du bail à durée déterminée, la cotisation de solidarité et le calcul du loyer est souhaitable. Ces trois points vont de pair et il faut les aborder de façon cohérente. On sait cependant qu'il y a des différences entre le bail à durée déterminée et le calcul du loyer ou la cotisation de solidarité, de par la déclaration régionale. En effet, le bail à durée déterminée n'est prévu que pour les nouveaux locataires, alors que le calcul du loyer pourrait concerner beaucoup plus de monde.

La question de la rotation des locataires du logement social en lien avec les revenus ne me choque pas. Si on était dans une logique de logement public, et non de logement social qui vise un public avec des revenus déterminés, il y aurait moins de difficultés. La viabilité financière des sociétés de logement public serait beaucoup plus facile à organiser avec des personnes ayant des bas revenus et d'autres des revenus beaucoup plus élevés avec un équilibre global. Dans ce cas, ce serait moins gênant que les revenus des locataires augmentent, car ils continueraient évidemment à payer un prix inférieur à celui du marché, mais supérieur à celui payé par ceux dont les revenus sont plus modestes. La solidarité serait plus logique et plus forte, plus saine aussi, entre les locataires.

Comme les sociétés de logement social sont limitées dans leur action à du logement social, cette question pose forcément problème à un moment donné. D'où la nécessité de pouvoir agir par rapport à des personnes dont les revenus sont au-delà, et parfois grandement, des plafonds d'admission. C'est la raison pour laquelle cette question de la cotisation de solidarité, telle quelle ou améliorée, doit être posée.

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

De heer Eric Tomas *(in het Frans).*- *Toen ik mijn interpellatieverzoek indiende, had de regering nog geen beslissing genomen. Ze heeft dat gedaan op 29 oktober en het overlegcomité kan dus niet op de hoogte zijn gebracht want het is laatst op 6 oktober bijeengekomen.*

Ik heb een brief van 24 september van de Brussel-

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

M. Eric Tomas.- Le secrétaire d'État, que je remercie pour ses réponses, voudra bien noter qu'au moment où j'ai introduit mon interpellation, à savoir il y a un peu plus d'un mois, mes interrogations étaient légitimes puisqu'aucune décision n'avait encore été prise par le gouvernement en la matière. Cette décision a été prise le 29 octobre et aucune information n'avait

se federatie van sociale huisvestingsmaatschappijen aan de staatssecretaris, waarin zij vragen welke huur ze in 2011 moeten vragen. Het leek me dus gegrond om hierover te interpellieren.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik heb er helemaal geen moeite mee dat u de vraag stelt.*

De heer Eric Tomas (in het Frans).- *Ik hoop het, want ik heb gemerkt dat dit een zeer gevoelig onderwerp is. Het doet me plezier dat u de bijdrage op het niveau van dit jaar houdt.*

Ik ben wel verbaasd dat de BGHM geen voorlopig rapport heeft opgesteld. Als ik het goed begrijp, zal ze in 2011 opnieuw cijfers opvragen en dan later op het jaar een rapport uitbrengen. Valt er dan niets te zeggen over de gegevens die al werden ingezameld?

Dit rapport zal duidelijk maken hoeveel huurders hun opzeg hebben gegeven. Het zal een zeer nuttig hulpmiddel zijn om het beleid te toetsen. Ik sta ook helemaal achter de denkoefening die de staatssecretaris wil maken.

Het zijn de openbare vastgoedmaatschappijen die de huurders moeten informeren. Ze hebben nu alle nodige inlichtingen. Ik zal hen vragen om de huurders mee te delen dat dankzij de staatssecretaris de solidariteitsbijdrage niet wordt verhoogd in 2011!

- Het incident is gesloten.

été fournie au comité restreint de concertation. Cela n'a été fait que le 6 octobre.

J'ai ici un courrier émanant de la Fédération des sociétés coopératives de logement, adressé à M. le secrétaire d'État et daté du 24 septembre, dans lequel elle demande ce qu'il y avait lieu de prévoir pour les loyers en 2011. Cette interrogation des sociétés de logement qui relaye celles des locataires me paraissait tout à fait légitime.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je ne vous reproche pas du tout de l'avoir répercutée.

M. Eric Tomas.- J'espère bien, car au point où on en est, on n'ose plus poser de questions portant sur ce domaine très sensible. Je vous remercie d'avoir confirmé que vous aviez repris un arrêté qui maintient cette cotisation à ce qui avait été décidé pour l'année passée et qui est conforme à la déclaration gouvernementale.

En revanche, je suis quelque peu étonné d'apprendre que la SLRB, ayant reçu toute une série d'informations de la part des SISP en début d'année, n'en a pas dressé un premier rapport. Si je vous ai bien compris, une nouvelle demande d'information sera faite par la SLRB auprès des SISP concernées par la cotisation de solidarité au début de 2011, et cela fera l'objet d'un rapport global pour la situation de 2010 et du début de 2011. Ne dispose-t-on pas déjà des données émanant des 33 SISP sur l'impact que cette mesure a eu en 2010 ?

Je comprends très bien qu'on n'évoque pas les renons que je vous ai annoncés et qui feront l'objet d'un rapport de la SLRB pour les années 2010 et 2011. Ce rapport sera indubitablement un excellent élément d'appréciation pour l'évolution de la suite du dispositif que vous annoncez. Je souscris d'ailleurs à cette réflexion générale.

Vous dites que c'est aux SISP d'informer les locataires. Je crois qu'elles disposent à présent de tous les éléments pour le faire. Si vous le souhaitez, je leur conseillerai de dire que, grâce à l'action du secrétaire d'État, la cotisation de solidarité ne sera pas augmentée en 2011 !

- L'incident est clos.

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW
BIANCA DEBAETS**

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

betreffende "het nieuwe kunstenaars-complex aan de Zwarte Paardstraat".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- De voormalige brouwerij Hallemans in de Zwart Paardstraat is omgevormd tot een kunstenaarscomplex. Negen jaar geleden gaf de Brusselse regering het Brussels Woningfonds de opdracht om het project te realiseren. Nu zijn de 31 atelierwoningen zo goed als klaar. De architecten van de tijdelijke vereniging L'Escaut-Gigogne, die het project uitvoerden, hebben uitstekend werk geleverd. De goed doordachte structuur zorgt voor een nieuwe dynamiek in de buurt, die wat verloederd is.

Ik pleit voor meer soortgelijke initiatieven. De vastgoedmarkt heeft het moeilijk. Daardoor zijn er weinig betaalbare atelierruimtes voor kunstenaars voorhanden. Brussel moet nog meer inzetten op creativiteit. Uit een onderzoek van een consultancybureau dat Brussel vergelijkt met 47 andere Europese steden op gebied van cultuur, blijkt dat Brussel haar cultureel potentieel niet waarmaakt. We moeten blijven investeren in nieuwe creatieve broedplaatsen en ateliers. De combinatie daarvan met betaalbaar wonen is een bijzonder interessante denkpiste. Zo worden er banen in de creatieve sector gecreëerd en wordt stedelijke vernieuwing gestimuleerd.

Dat het project zich wat van de wijk afsluit, heeft wellicht met veiligheidsoverwegingen te maken. Maar moet een dergelijk project zich niet juist openstellen naar de wijk toe, aangezien het precies via artistieke creatie wil inspelen op sociale cohesie?

Welke criteria hanteert het Woningfonds om de kunstenaars te selecteren? Selecteert men op basis

**INTERPELLATION DE MME BIANCA
DEBAETS**

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 nouveau complexe pour artistes rue du Cheval Noir".

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

Mme Bianca Debaets (en néerlandais).- *Il y a neuf ans, le gouvernement bruxellois a chargé le Fonds du logement de transformer les anciennes brasseries Hallemans en un complexe pour artistes. Aujourd'hui, 31 logements-ateliers sont pratiquement prêts, sous la houlette de l'association momentanée L'Escaut-Gigogne.*

Je plaide pour davantage d'initiatives de cette nature, étant donné la difficulté de trouver des ateliers abordables sur le marché immobilier. Selon l'étude d'un bureau de consultance qui compare Bruxelles avec 47 villes européennes sur le plan de la culture, Bruxelles ne mesure pas son potentiel culturel. Nous devons continuer à investir dans de nouveaux ateliers créatifs et il est intéressant de les combiner avec des logements abordables.

Le fait que le projet s'isole quelque peu du quartier est sans doute lié à des préoccupations sécuritaires. Cependant, un tel projet ne doit-il pas précisément s'ouvrir vers le quartier, dans un but de cohésion sociale par le biais de la création artistique ?

Quels critères applique le Fonds du logement pour sélectionner les artistes ? Vise-t-il une mixité d'artistes et de disciplines ?

Combien d'artistes et familles d'artistes se sont-ils déjà présentés ? Applique-t-on une clé de répartition entre artistes francophones et néerlandophones ? Est-il vrai que les personnes qui n'entrent pas en ligne de compte pour un logement social peuvent participer au projet ?

van chronologische volgorde of van artistieke discipline? Zoekt het Woningfonds naar een mix van artiesten en disciplines, en wordt daarbij rekening gehouden met de aanwijzingen van L'Escaut-Gigogne? Hoeveel kunstenaars en kunstenaarsfamilies hebben zich al aangediend? Hanteert men een verdeelsleutel voor Nederlandstalige en Franstalige kunstenaars? Volgens de pers kunnen mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning, eveneens aan het project deelnemen. Is dat correct? Zijn er nog meer dergelijke projecten in voorbereiding, al dan niet bij het Woningfonds?

Bespreking

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Er wonen inderdaad verschillende kunstenaars binnen het complex, zoals de vereniging L'Escaut-Gigogne dat heeft gesuggereerd. Het Woningfonds heeft een accuraat kadaster van de woningen opgesteld (met informatie over de oppervlakte, de hoogte, de lichtinval, de akoestiek, enzovoort), zodat de architecturale karakteristieken van de woningen zo goed mogelijk kunnen worden afgestemd op de artistieke activiteiten van de huurders. Een wooneenheid met hoge plafonds zal bijvoorbeeld prioritair worden toegewezen aan een beeldhouwer en een woning met noordelijke lichtinval eerder aan een schilder. Bovendien zullen de woningen niet systematisch worden toegewezen aan beeldende kunstenaars. Uiteraard hebben de architecten en het Woningfonds hierover eerst overlegd.

Ik heb geen weet van soortgelijke projecten, maar besteed de nodige aandacht aan de problematiek. Als er in de toekomst andere gelijkaardige projecten komen, zal ik die van nabij volgen. De studie van Ineum Consulting is inderdaad zeer interessant, al moeten we kritisch staan tegenover bepaalde aspecten.

De bewering dat er in Brussel 42 cultuurverantwoordelijken zouden zijn, lijkt me wat overdreven.

Het Woningfonds selecteerde de kandidaten op

D'autres projets similaires sont-ils en préparation ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Différents artistes vivent effectivement dans le complexe, comme l'a suggéré l'association L'Escaut-Gigogne. Le Fonds du logement a réalisé un cadastre précis des logements, permettant de faire coïncider au mieux l'activité artistique avec les caractéristiques architecturales du lieu. Par ailleurs, les logements ne seront pas systématiquement attribués à des plasticiens. Les architectes et le Fonds du logement en ont convenu préalablement.*

Il n'existe pour l'heure pas d'autres projets comparables, mais je suis sensible à la problématique. Pour ce qui est de l'étude d'Ineum Consulting, elle est très intéressante, mais certains aspects doivent être abordés de façon critique.

La sélection des candidats retenus par le Fonds du logement repose sur plusieurs démarches et principes. Un appel a été lancé auprès des candidats à la location d'un logement du Fonds qui ont une pratique artistique avérée. De plus, le Fonds a fait appel à des candidatures spontanées auprès d'autres artistes répondant aux conditions de revenus d'une aide locative.

À ce jour, 77 candidats ont répondu à un questionnaire détaillé. L'attribution des logements se fait sur la base de plusieurs critères, dont la chronologie du registre et l'adéquation entre la taille du ménage, la pratique artistique avérée et

basis van meerdere werkwijzen en principes. Zo werd er een oproep gedaan aan kandidaat-huurders voor een woning van het Woningfonds, die een bewezen artistieke activiteit uitoefenen. De kandidaten moesten uiteraard hun interesse kenbaar maken.

Het Woningfonds heeft daarnaast ook een oproep voor spontane kandidaturen gericht tot erkende kunstenaars die voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor een huurtoelage.

Tot dusver hebben 77 kandidaten een uitgebreide vragenlijst ingevuld. Dat moet volstaan om 31 wooneenheden toe te wijzen aan kunstenaars die voldoen aan de sociale voorwaarden om in aanmerking te komen voor een huurwoning. De toewijzingen geschieden op basis van een aantal criteria, waaronder de chronologie van het register en de overeenstemming van de woning met de grootte van het gezin en met de artistieke discipline.

Het Woningfonds bestudeert de toewijzingen nauwgezet en waakt over de diversiteit onder de kunstenaars.

Er werden al zes contracten ondertekend en eind november komen er nog drie bij. Van deze negen contracten zijn er zes gesloten met Nederlandstalige huurders. Er werd geen verdeelsleutel tussen Franstalige en Nederlandstalige huurders vastgelegd.

Het Woningfonds achtte het noodzakelijk om het complex af te sluiten tijdens de bouwwerken, aangezien er meerdere diefstallen zijn gepleegd. Er is een bewakingsdienst ingeroepen om criminaliteit tegen te gaan.

Het spreekt voor zich dat de bewoning van het complex door 31 gezinnen een gezellige sfeer zal scheppen, met meer openheid naar de buurtbewoners toe. De sociale controle zal ervoor zorgen dat de perikelen die zich afspeelden toen de woningen nog leegstonden, zich niet opnieuw voordoen.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik vind het een schitterend project. Het klopt dat een aantal zaken

le logement considéré. Le Fonds procède à une étude minutieuse des attributions et veille à la diversité parmi les artistes.

Six contrats ont déjà été signés et trois autres s'y ajouteront fin novembre. Sur ces neuf contrats, six ont été conclus avec des néerlandophones. Aucune clé de répartition n'est appliquée.

Enfin, le Fonds du logement a jugé nécessaire la fermeture du complexe pendant les travaux, en raison de plusieurs vols. Un service de gardiennage est désormais présent sur place.

Il est évident que l'occupation du complexe par 31 ménages assurera une ambiance conviviale et davantage ouverte sur le quartier. Ce contrôle social permettra d'empêcher la répétition des problèmes rencontrés durant l'inoccupation des lieux.

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

Mme Bianca Debaets (en néerlandais).- *Ce projet est formidable. Il est vrai que l'étude d'Ineum*

uit de studie van Ineum Consult niet helemaal accuraat zijn. Het is bijvoorbeeld niet juist dat er 42 Brusselse cultuurverantwoordelijken zijn, maar het consultancybureau heeft wel een punt: er is te veel versnippering. Er is nood aan een uniform, gestroomlijnd beleid. Bovendien klopt het dat de Brusselse city marketing heel wat beter kan, ook op het gebied van cultuur.

Ik blijf erbij dat dergelijke projecten nuttig zijn. Enige tijd geleden hielden we een debat over het idee om leegstaande woningen ter beschikking te stellen van kunstenaars. We moeten alle denk-pistes onderzoeken om Brussel te koesteren als een creatieve en culturele stad.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Colson.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "de leegstaande woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij Floréal".

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

De heer Michel Colson (in het Frans).- *De tuinwijk Floréal werd gebouwd tussen 1920 en 1930 en is nu geklasseerd erfgoed. Er zijn echter werken nodig om het comfort van de woningen te verbeteren. De coöperatieve huisvestingsmaatschappij beheert meer dan 730 woningen, maar*

Consulting n'est pas toujours pertinente, mais elle a raison de pointer le morcellement de la politique culturelle.

Je suis convaincue de l'utilité de tels projets. Nous devons étudier toutes les pistes de réflexion susceptibles de faire de Bruxelles une ville créative et culturelle.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle la question orale de M. Colson.

QUESTION ORALE 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 "les logements vides au sein de la société de logement social Floréal".

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

M. Michel Colson.- La coopérative ouvrière Floréal s'est constituée en 1922. La plupart de ses maisons ont été construites dans les années 1920 et 1930. Par la suite, des appartements ont encore été construits sur le site, aujourd'hui classé.

een op vijf staat leeg, en de situatie gaat er jaar na jaar op achteruit.

De gemeente Watermaal-Bosvoorde heeft vorig jaar een belasting op leegstand ingevoerd. Sociale huisvestingsmaatschappijen ontsnappen daar niet aan. Floréal heeft dan ook 81.000 euro moeten betalen. De raad van bestuur heeft beslist om die uitgave te compenseren met een verhoging van de huur met 1,25%. Dat is niet illegaal maar wel oneerlijk. Het doel van de gemeente was niet om de boete op te strijken maar om Floréal ertoe aan te zetten haar patrimonium te renoveren.

Is het normaal dat de huurders het slachtoffer worden van de situatie? Had Floréal voor haar beslissing de goedkeuring van de BGHM nodig en heeft ze die gekregen? Zijn er middelen uitgetrokken voor renovatie?

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Dat de verhoging van de huurprijzen in Floréal alleen te wijten zou zijn aan de nieuwe gemeentelijke belasting op leegstand, is niet correct. Er zijn de laatste jaren immers ook een aantal andere maatregelen doorgevoerd. De*

Si le confort des habitations n'a cessé de s'améliorer au fil des années, souvent grâce aux interventions des locataires, il n'en demeure pas moins que des travaux sont nécessaires, notamment au niveau de l'isolation.

La société coopérative Floréal - dont je précise que ni la commune, ni le CPAS n'ont la moindre part - gère à Watermael-Boitsfort plus de 730 logements. Cette société détient, hélas, un triste record : celui du nombre de logements sociaux vides, à savoir près d'un sur cinq. Malgré l'aide de la Région bruxelloise, la situation n'a cessé de se dégrader d'année en année, puisque l'on comptait 131 logements vides en 2003, 136 en 2004, 151 en 2005 et 161 en 2006. Sans disposer de chiffres pour les années qui suivent, je crains que la tendance soit ensuite restée la même.

L'année dernière, le conseil communal de Watermael-Boitsfort a voté une taxe sur les immeubles vides. Au terme d'un débat politique, il a été décidé que cette taxe frappe aussi les sociétés de logements sociaux.

Floréal a par conséquent été contrainte de s'en acquitter, à concurrence de 81.000 euros. Le conseil d'administration de Floréal a pris la décision de compenser ce montant en augmentant le loyer des locataires sociaux de 1,25%. Si cette décision ne me semble pas contestable sur le plan du droit, puisque l'augmentation ne dépasse pas 4,5%, j'estime qu'elle l'est sur le plan de l'équité et de la justice. Le but de la commune n'était évidemment pas d'encaisser une recette, mais bien d'inciter Floréal à rénover son patrimoine.

Estimez-vous normal que les locataires soient les victimes de cette décision ? Celle-ci devait-elle obtenir l'aval de la SLRB ? Le cas échéant, l'a-t-elle obtenu ? Des moyens complémentaires sont-ils prévus pour mener à bien ces rénovations ? Dans quels délais seraient-ils disponibles ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Tout d'abord, je pense qu'interpréter l'augmentation des loyers mise en œuvre à Floréal uniquement à partir de la nouvelle taxe sur les logements inoccupés prise par la commune est réducteur si l'on observe ce qui a été pratiqué ces

belasting op leegstand leidt slechts tot 1,25% verhoging, terwijl de gemiddelde verhoging van de huurprijzen 3,26% bedraagt. Het gaat om een theoretisch gemiddelde, aangezien de werkelijke huurprijs niet boven een maximumbedrag mag uitstijgen, afhankelijk van het gezinsinkomen van de huurders. De verhoging van de huurprijzen wordt dus niet volledig op de huurders afgewenteld.

Volgens de gegevens van de BGHM heeft Floréal eerder al prijsstijgingen doorgevoerd, namelijk op 1 januari 2008 en op 1 januari 2009. Het indexcijfer voor de basishuurprijzen stemt overeen met de gezondheidsindex en zal in 2011 2,06% bedragen.

De directeur van Floréal heeft in een brief aan mijn kabinet bevestigd dat de OVM de huurprijzen soms optrekt om financieel in evenwicht te blijven.

U zegt dat de huurders van Floréal het slachtoffer zijn van een beslissing waarop ze geen vat hebben. Floréal is een huurderscoöperatieve waar de huurders 93% van het sociale kapitaal van de OVM in handen hebben. De huurders zijn dus alles behalve slachtoffers: ze wegen op de beslissingen van de OVM.

De basishuurprijzen voor 2011 zijn bij mijn weten nog niet door de BGHM goedgekeurd. Als voor de indexering 1,25% wordt toegepast, zal de wettelijk toegestane norm van 2,5% zijn nageleefd.

De belasting van 81.000 euro is in augustus 2010 betaald. Floréal heeft geen beroep aangetekend tegen deze beslissing vanwege een gemeente die niet onder het toezicht van de BGHM valt. Deze gemeentelijke beslissing was trouwens geheel wettelijk.

Toch heb ik contact opgenomen met de gemeente in kwestie. Die meldde me dat 81 woningen van Floréal werden belast en dat er 24 woningen niet werden belast omdat ze in renovatie waren.

Sommige van de belaste gebouwen maken deel uit van het woningcomplex Aartshertogen, waarvoor er een renovatieproject op stapel staat in het kader van Beliris. Ik zal de gemeente vragen de gemeentebelasting voor die gebouwen te schrappen.

Floréal heeft in het kader van de eerste schijf van

dernières années. L'impact de celle-ci en termes d'augmentation est d'1,25% alors que la hausse moyenne totale des loyers est de 3,26 %. Il s'agit d'une augmentation du loyer théorique. Le loyer réel est, lui, plafonné en fonction des revenus des ménages locataires. Cette hausse ne sera donc pas totalement répercutée sur une partie des locataires.

De plus, sur la base des informations qui m'ont été transmises par la SLRB, ce n'est pas la première fois que Floréal augmente ses loyers de base de la sorte. Ils ont été relevés de :

- 2,42% au 1^{er} janvier 2008 (indexation annuelle de 1,24% et indexation réelle proposée par la SISF de 1,18%) ;
- 6,85% au 1^{er} janvier 2009 (indexation annuelle de 4,93% et indexation réelle proposée par la SISF de 1,92%).

Le taux d'indexation des loyers de base se calcule sur l'indice santé et s'élève pour les loyers de 2011 à 2,06%. L'augmentation a été de 4,93% au 1^{er} janvier 2010, avec une indexation annuelle de -0,2% et une indexation réelle proposée par la SISF de 5,13%.

Au 1^{er} janvier 2009 et 2010, on était donc au-dessus d'une augmentation hors indexation de 1,25%.

On signalera que l'indexation proposée par les SISF peut correspondre à des investissements de rénovation notamment.

C'est donc davantage le souci de la SISF de tendre vers l'équilibre financier qui est au cœur de cette dynamique. Ce n'est donc pas la taxe seule qui est à l'origine de la hausse des loyers. C'est ce qui m'a été précisé par le directeur gérant de Floréal dans un courrier adressé à mon cabinet.

Par ailleurs, pour compléter ma réponse à votre première question, dans laquelle vous affirmez que les locataires de Floréal sont les victimes d'une décision qui leur échappe, je pense qu'il y a là des rappels à faire et des précisions à apporter.

Floréal est une coopérative de locataires dans laquelle ces derniers détiennent 93% du capital social de la SISF. Le reste est détenu à concurrence de 5% par la Région et de 2% par

het vierjarenprogramma 2010-2013 1,127 miljoen euro ontvangen. De totale gewestelijke investering in het kader van de opeenvolgende vierjarenprogramma's bedraagt 8,030 miljoen euro.

Het renovatieproject van het complex Aartshertogen werd ingeschreven in Beliris voor een bedrag van 7,440 miljoen euro.

De OVM kan een beroep doen op de architecten en juristen van de BGHM. Van de leegstaande woningen in Le Floréal is 73,4% in een gesubsidieerd renovatieprogramma opgenomen. De regering streeft ernaar dat alle leegstaande woningen worden gerenoveerd.

Ik zie niet in waarom openbare huisvesting zou moeten worden vrijgesteld van een gemeentebelasting op leegstand. Naar mijn mening mag de belasting alleen wegvallen in het geval van renovatie.

P&V (Prévoyance & Voorzorg), qui est une compagnie d'assurance belge. Ceci indique que les locataires ne sont pas victimes, mais qu'ils ont participé à cette décision et à toutes les autres qui relèvent de la gestion de la SISP.

Les loyers de base de Floréal n'ont, à ma connaissance, pas encore été approuvés par la SLRB pour l'année 2011. Si, toutefois, la hausse proposée par Floréal est bien une indexation de 1,25%, le cadre légal qui autorise une hausse hors indexation de 2,5% serait respecté.

Ceci répond à votre seconde question.

Je tiens à ajouter que la taxe de 81.000 euros a été payée en août 2010 et que Floréal n'a pas introduit de recours contre cette décision qui relève d'une commune dont l'administration de tutelle n'est pas la SLRB. Toutefois, selon mes renseignements, tout comme la décision de relever les loyers, cette décision communale a été prise dans le respect du cadre légal et donc sans réaction de l'administration de tutelle des communes.

Ces différents éléments ne m'ont pas empêché de contacter la commune pour obtenir des précisions concernant les logements et envisager la situation avec elle : 81 logements de Floréal ont été taxés et 24, en travaux, ont été logiquement exonérés selon les données qui m'ont été communiquées.

Parmi les 81 logements taxés, figurent des logements du complexe Archiduc pour lesquels un projet de rénovation est inscrit dans les programmes de rénovation financés dans le cadre de l'accord de coopération Beliris. Je proposerai à la commune d'écarter ces logements du groupe de ceux qui font l'objet de la taxation communale.

À propos des moyens mis à disposition de Floréal, dans le cadre de la première tranche du programme quadriennal 2010-2013, Floréal a reçu 1,127 million d'euros ; dans le cadre des programmes quadriennaux précédents, la somme s'élevait à 6,876 millions d'euros ; soit un total actuel de 8,030 millions d'euros imputés dans le cadre des quadriennaux de rénovation.

J'ai obtenu l'année dernière le financement de la rénovation de l'immeuble Archiduc qui concerne 42 logements des 81 qui font l'objet de la taxation par Beliris. Il s'agit d'un total, frais d'études

compris, mais hors façades et toitures, de l'ordre de 7,440 millions d'euros. À ce stade, un total de crédits, régionaux et Beliris compris, de l'ordre de 15,5 millions d'euros est mis à disposition de Floréal.

La SISP peut aussi compter sur la mise à disposition d'architectes et de juristes de la SLRB pour toutes les questions ayant trait aux marchés et travaux. Enfin, sur la base des informations transmises par Floréal, 73,4% des logements inoccupés feraient aujourd'hui l'objet d'un programme d'investissement sur crédits budgétaires.

Ces informations démontrent l'importance qu'il faut accorder à chacune de ces décisions. La taxation qu'a prévue la commune n'a donc rien de déplacé et il n'y a aucune raison que les logements publics en soient exonérés.

Nous avons par ailleurs pris nos responsabilités à l'égard des logements vides et nous continuerons à le faire. L'objectif du gouvernement vise à ce qu'il n'y ait plus aucun logement qui ne soit pas inscrit dans un programme de rénovation. Il s'agit pour le reste de déterminer avec précision la liste des biens qui peuvent faire l'objet d'une taxation et de ceux qui sont inscrits dans un programme de rénovation et qui y devraient en être exonérés.

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

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *In een vorig debat kwam de problematische communicatie van sommige OVM's aan bod. Wel, ook hier is dit het geval. De adviesraad van de huurders verspreidde een folder om de gemeentelijke beslissing aan te klagen, terwijl de huurders zelf het wel degelijk met die beslissing eens waren. Wordt de adviesraad niet verondersteld de huurders te vertegenwoordigen?*

- *Het incident is gesloten.*

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

M. Michel Colson.- Dans une réponse à une interpellation précédente, vous avez fait allusion à la manière de communiquer de certaines SISP. On pourrait appliquer votre réflexion à ce débat-ci. Un tract intitulé "Le MR et ECOLO taxent les locataires de Floréal" a été distribué à Floréal. Singulièrement, le Conseil consultatif des locataires (CoCoLo) censé représenter les locataires, défend pour sa part Floréal contre les locataires, tandis que les locataires contestent le CoCoLo, car ils estiment pertinente la taxe prévue par la commune. Il s'agit d'une situation pour le moins paradoxale. Je ne manquerai pas de communiquer votre réponse aux coopérateurs.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATIE

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde is de interpellatie van de heer De Wolf.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

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

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

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- *Een jaar geleden interpelleerde ik u over een dossier dat u van mevrouw Dupuis had geërfd. Die had net voor de verkiezingen uitgebazuind dat ze 100 miljoen euro in de wacht had kunnen slepen om gebouwen te kopen en op de markt te brengen. U verduidelijkte me toen dat zij slechts 33 appartementen had gekocht voor een totaal van 7 miljoen euro. U zei ook dat u de investering van 100 miljoen euro zou herbekijken en dat u nieuwe doelstellingen zou bepalen.*

Wat is er gebeurd met het bedrag van 100 miljoen euro dat in de begrotingen van 2008 en 2009 is opgenomen? Wat zijn uw huidige doelstellingen? U zegt gronden en gebouwen te willen "mobiliseren". Beschikt u over andere financiële bronnen dan de eerder vermelde 100 miljoen euro?

Hoeveel gronden en gebouwen wilt u aankopen? Tegen welke prijs? Wanneer?

INTERPELLATION

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de M. De Wolf.

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".

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- L'évolution du vocabulaire est un phénomène intéressant. Ainsi, si votre prédécesseur parlait d'"identification de logement", comme vous êtes plus dynamique, vous utilisez le terme de "mobilisation de logement", entendant par là que vous allez mobiliser des terrains et des immeubles privés, comme vous l'avez annoncé dans vos déclarations à la presse à la fin du dernier congé estival.

Je vous ai interpellé, voici un an, au sujet de l'argent que vous avait "légué" Mme Dupuis qui, faisant grand bruit dans la presse juste avant les élections, disait avoir obtenu 100 millions d'euros pour acheter du patrimoine immobilier et le mettre sur le marché. Vous m'aviez alors répondu que seuls 33 appartements avaient été achetés à Molenbeek-Saint-Jean, pour un montant de 7 millions d'euros. Vous aviez ajouté : "Nous aurons l'occasion de revenir ultérieurement sur cette opération de 100 millions et de déterminer la manière de recadrer l'objectif et les missions. Je m'engage à évaluer la procédure et à déterminer les orientations politiques en regard des données budgétaires."

Qu'en est-il du budget de 100 millions d'euros réservé sur les exercices budgétaires 2008 et 2009 ? Comment avez-vous réorienté l'objectif initialement poursuivi ? Existe-t-il un vase communicant entre ces montants et l'opération de "mobilisation" de terrains et d'immeubles dont vous avez parlé ? Si d'autres montants sont prévus pour cette opération, quels sont-ils ?

Pouvez-vous nous communiquer des objectifs chiffrés en matière d'achats : combien de terrains et de logements sont concernés par cette opération ? À quel prix ? Selon quel calendrier ? Vous êtes-vous fixé une échéance pour la réalisation de cette mesure ?

Bespreking

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Volgens het Huisvestingsplan zou het Woningfonds 500 huurwoningen voor midden-inkomens aankopen op de privémarkt. In dat kader werd in de algemene beleidsverklaring de doelstelling ingeschreven dat elke gemeente tegen 2020 over 15% openbare woningen moet beschikken. Een van de manieren om die doelstelling te bereiken, is de uitvoering van een ander element uit het Huisvestingsplan 2004-2009, namelijk de realisatie van 5.000 woningen: 3.500 sociale woningen en 1.500 woningen voor midden-inkomens.

In 2008 heeft de regering de planning uitgewerkt voor de aankoop van 500 huurwoningen door het Woningfonds. In 2008 en in 2009 zou er telkens 50 miljoen euro worden geïnvesteerd. Voor beide jaren werden die middelen in de begroting ingeschreven.

Die middelen zouden ter beschikking worden gesteld van het Woningfonds via de BGHM, telkens het fonds tot aankoop overgaat: het Woningfonds krijgt een lening van dertig jaar zonder rente (gedekt door de gewestelijke waarborg ten gunste van de BGHM), en de BGHM wordt voor de beheerskosten vergoed in de vorm

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre interpellation me permet de faire le point sur deux enjeux complémentaires.

Concernant le premier volet de votre question - à savoir le projet d'acquisition dans le cadre du Plan logement au niveau du Fonds du logement de 500 logements sur le marché privé -, la déclaration de politique régionale a consacré, dans son volet logement, l'objectif que chaque commune présente à l'horizon de 2020 un taux de 15% de logements de qualité de gestion publique et à finalité sociale.

À côté des autres formes d'interventions publiques en la matière, une des modalités de la concrétisation de cet objectif est la réalisation du Plan régional du logement, initié lors de la législature 2004-2009 et qui prévoit la réalisation de 5.000 logements : 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens.

Comme vous le rappelez, le Fonds du logement avait été chargé lors de la législature précédente de développer, dans le cadre de ce plan, un patrimoine de 500 logements locatifs à destination des revenus moyens par l'acquisition de biens sur le marché privé. Successivement, les 12 juin, 17 juillet et 23 octobre 2008, le gouvernement a

van een trekkingsrecht.

Het Woningfonds is verplicht om voor elke woning een afschrijvingsplan op te stellen, waarin de afbetaling van de lening is opgenomen voor een periode van 33 jaar, evenals alle beheers- en onderhoudskosten.

In het begin van de legislatuur, meer bepaald op 27 oktober 2009, heeft de regering haar investeringsprogramma gewijzigd: de middelen zouden aan het Woningfonds worden verstrekt om nieuwe huurwoningen op te trekken ten behoeve van mensen die huursteun genieten. Op dat ogenblik had het Woningfonds 33 appartementen voor middeninkomens aangekocht.

De nieuwe huurwoningen van het Woningfonds zullen dus gaan naar het traditionele publiek van het Woningfonds, namelijk naar gezinnen met een inkomen dat overeenstemt met de criteria voor huursteun en sociale huisvesting.

In september 2010 legde de regering het precieze investeringsprogramma voor de 500 woningen vast. De regering legde hierbij nieuwe klemtonen, die in overeenstemming zijn met de algemene beleidsverklaring. Zo zou het programma de volgende projecten moeten omvatten:

- 25 à 30 woningen in het kader van gegroepeerde en intergenerationele huisvesting voor bejaarden;
- 10 à 15 woningen binnen een gemeenschappelijke woonstructuur voor sterk afhankelijke gehandicapten;
- ongeveer 50 woningen die voortkomen uit de herbestemming van kantooruimte.

Binnen elk project dient een deel van de woningen toegankelijk te zijn voor gehandicapten. Zo nodig dient er te worden samengewerkt met partners om specifieke dienstverlening ter beschikking te kunnen stellen.

Wat het tweede luik van uw vraag betreft, ben ik van mening dat we nog veel meer publiek-private samenwerkingen moeten uitwerken. Momenteel heeft het Huivestingsplan uitsluitend betrekking op woningen die eigendom zijn van de overheid (gemeenten, OCMW's, OVM's, gewestelijke grond-

arrêté la procédure suivante pour réaliser cet objectif : un appel à projets et l'allocation de 50 millions d'euros en 2008 et 50 millions d'euros en 2009.

Par ailleurs, le gouvernement avait défini, respectivement le 8 décembre 2008 et le 12 février 2009, les modalités financières de cette mission déléguée octroyée au Fonds du logement. Les crédits budgétaires octroyés à cet effet avaient été prévus en 2008 et 2009 - à l'article budgétaire 25.005.21.01.81.21 -, tant en engagement qu'en ordonnancement.

Il avait été acté que ces moyens seraient mis à disposition du Fonds du logement par la SLRB au fur et à mesure des acquisitions opérées sous forme de prêt sans intérêt au Fonds du logement durant trente ans, sous forme d'un droit de tirage moyennant une indemnisation de la SLRB au titre de coût de gestion financière.

Deux conventions ont été finalisées à cet effet à l'époque entre, d'une part, la Région, la SLRB et le Fonds du logement, le 27 mai 2009, et d'autre part, le 28 mai 2009, entre la SLRB et le Fonds du logement pour mettre en œuvre concrètement les mécanismes, notamment financiers, de la réalisation de ce programme. Ce prêt sans intérêts au Fonds du logement a été couvert par la garantie régionale au profit de la SLRB.

Il a également été décidé à l'époque que le Fonds du logement devrait établir pour chaque immeuble un plan d'amortissement financier. Ce plan d'amortissement devait être défini en incluant le remboursement sans intérêt du prêt régional sur une période de 33 ans pour couvrir l'achat et tous les frais de gestion administrative, à savoir les frais liés aux petits et gros entretiens, le vide locatif, ainsi que les frais de personnel liés à la gestion de cette nouvelle mission du Fonds du logement.

Depuis le début de la législature, le gouvernement a modifié les modalités et certains termes importants du programme initialement défini. Il a en effet décidé le 27 octobre 2009 que l'implication du Fonds du logement dans le Plan logement sera mise en œuvre dans le cadre d'un programme de construction de logements, visant à accroître le patrimoine d'aide locative du Fonds du logement.

regie). Het gewest treedt als bouwheer op en investeert in nieuwbouw. Die woningen worden door een lokale operator beheerd, die het gewest gedeeltelijk en gedurende 27 jaar terugbetaalt aan de hand van de huurinkomsten.

Het probleem is dat het aantal gronden in overheidsbezit beperkt is en dat sommige gemeenten bovendien niet tot samenwerking geneigd zijn. Om het aanbod voldoende te kunnen uitbreiden, zijn publiek-private samenwerkingen daarom onontbeerlijk.

Momenteel onderzoek ik de mogelijkheid om openbare woningen te bouwen op terreinen in privébezit. Alvorens die weg in te slaan, wil ik eerst alle financiële en juridische problemen wegwerken. Later zal ik daar meer over kunnen zeggen.

Par ailleurs, au moment de la prise de décision du gouvernement le 27 octobre 2009, le Fonds du logement avait déjà acheté un immeuble de 33 appartements situé à l'angle des rues Nicolas Doyen et d'Enghien à Molenbeek-Saint-Jean, en date du 5 octobre 2009. C'est la seule acquisition effectuée à ce jour dans le cadre du programme du plan de logements locatifs moyens à charge du Fonds du logement.

La redéfinition du programme du Fonds dans le cadre de son activité plus classique de l'aide locative signifie que l'offre de 500 logements locatifs aura pour destinataires des ménages qui répondent aux conditions de revenus de l'aide locative du Fonds qui sont identiques à celles du secteur du logement social bruxellois.

Dans sa nouvelle définition, le plan consiste donc en un programme de création de 500 nouveaux logements destinés à l'aide locative et non plus d'acquisition de logements moyens réalisés sur le marché privé. Cette redéfinition revient à remettre le programme dans le métier plus traditionnel de l'aide locative du Fonds.

Ensuite, outre cette modification de la nature des logements et de la méthode, le gouvernement a précisé au mois de septembre de cette année le programme à réaliser, ainsi que les délais.

Le gouvernement a chargé le Fonds du logement de réaliser, dans le cadre de son programme de 500 logements, des projets qui correspondent à certains accents nouveaux de la déclaration de politique régionale. Ainsi, le gouvernement a introduit des opérations innovantes dans ce volet lié aux 500 logements :

- une opération d'habitat groupé pour personnes proches du troisième âge qui peut intégrer de l'habitat intergénérationnel, comportant 25 à 30 logements en un ou deux projets ;
- une structure d'habitats communautaires pour adultes handicapés fortement dépendants, comportant 10 à 15 logements ;
- un projet significatif de réaffectation de bureaux en logements, comportant environ 50 logements.

Par ailleurs, chaque projet témoignera d'une attention particulière à son accessibilité générale et

réservera une part de logements aux personnes à mobilité réduite.

De plus, il apparaît souhaitable, au prorata des projets spécifiques, de mettre en place différents partenariats avec les structures permettant la mise à disposition de services adaptés quand cela s'avère nécessaire.

Au sujet du deuxième volet de votre question, qui porte sur la place à accorder au partenariat public-privé (PPP) dans le cadre du Plan logement, il me semble absolument indispensable d'aller plus loin dans le scénario du PPP. Cela ne doit pas être considéré comme une contrainte, à terme. En effet, actuellement, le Plan logement concerne exclusivement les propriétés publiques : communes, CPAS, SISP, Régie régionale. La Région est maître d'ouvrage et investit dans la construction du bâtiment, et les logements réalisés par la Région sont donnés en gestion à un opérateur local, qui rembourse partiellement la Région durant 27 ans, en rétrocédant le fruit des loyers.

Toutefois, non seulement les réserves foncières publiques ne sont pas illimitées, mais certaines communes manquent de toute évidence d'entrain pour participer au Plan logement. Pour répondre efficacement à la demande, il faut donc ouvrir les procédures du Plan logement et développer d'autres schémas.

Je confirme que je fais examiner actuellement l'intérêt de mettre en place des schémas de développement de logements publics sur des terrains privés, toujours dans le cadre de l'acquisition de la pleine propriété, éventuellement en combinaison avec une procédure de location-achat. Il convient bien entendu d'examiner attentivement les diverses modalités, notamment juridiques et financières, de ces montages. Ce travail est en cours actuellement.

Je ne peux vous en dire plus pour le moment, mais nous serons certainement en mesure de revenir plus en détail sur la question ultérieurement, lorsque je disposerai de l'ensemble des renseignements qui nous permettront de décrire ce virage dans la politique de développement du Plan logement de manière plus précise.

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

De heer Vincent De Wolf (*in het Frans*).- *Uit uw antwoord maak ik op dat u de projecten van de vorige staatssecretaris eenvoudigweg hebt begraven. Ik zal later zeker op dit onderwerp terugkomen.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAGEN

Mevrouw 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 HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISEVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

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

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

De heer Vincent De Wolf (*in het Frans*).- *Vorig jaar hadden een aantal mensen een gebouw van de gemeente Etterbeek aan de Waversesteenweg 506 bezet en de water-, gas- en elektriciteitsleidingen afgetapt. Er ontstond heel wat deining toen ik besliste om die mensen uit het gebouw te zetten en ze opnieuw te huisvesten. Die personen werden gesteund door verenigingen die ijveren voor het recht op wonen en die oordelen dat thuislozen onbeperkt leegstaande overheidsgebouwen mogen bezetten.*

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- Comptez sur moi pour vous réinterroger de façon à vous permettre de continuer à expliquer vos travaux. Si j'ai bien compris, vous avez dit de manière très douce et arrondie que vous aviez purement et simplement enterré les projets antérieurs, qui avaient été lancés à l'époque des fameux 100 millions d'euros.

- *L'incident est clos.*

QUESTIONS ORALES

Mme la présidente.- 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".

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- Voilà longtemps que nous ne sommes plus disputés et, lorsque nous le faisons, ce n'est pas en public ! La présente question est fort importante et récurrente, puisque je l'avais déjà posée il y a un an. Entre-temps, à mon corps défendant, elle a connu un développement désagréable qui concerne une société de logement située dans ma commune. Ma question avait été posée dans un tout autre cadre et je ne pouvais en rien anticiper ce qui allait se passer ensuite.

De enige woningen die toen voorhanden waren om die mensen opnieuw te huisvesten waren sociale woningen van de Etterbeekse Haard die leegstonden in afwachting van hun renovatie. Die woningen beantwoordden wel aan de veiligheidsnormen, maar niet altijd aan de andere normen van de Huisvestingscode inzake oppervlakte, toegang, enzovoort.

Ik had u indertijd gevraagd waarom er niets op gewestelijk niveau werd gedaan en waarom de techniek van het commodaat of gratis bruikleen niet werd gebruikt. Het grote voordeel van het commodaat is dat het niet om een huurovereenkomst gaat en dat bijgevolg de Huisvestingscode niet van toepassing is.

Volgens een inspectrice wordt hierdoor de wet omzeild, maar het is niet omdat een aangelegenheid niet onder de toepassing van een wet valt, dat die aangelegenheid noodzakelijk onwettelijk is. Het betekent gewoon dat die wet daar niet op van toepassing is.

Een ander voordeel van het commodaat is dat de eigenaar op elk ogenblik een einde aan het bruikleen kan maken. Dat is zo in de wet bepaald. Een overeenkomst van tijdelijke bewoning is echter geen begrip dat in de wet is opgenomen. U riskeert dus een huurovereenkomst te creëren en de Huisvestingscode te overtreden.

Overweegt u om de 2.500 leegstaande woningen in Brussel als tijdelijke opvang te gebruiken, hetzij voor de Samu social, hetzij voor mensen die al lang op een sociale woning wachten?

Vorig jaar antwoordde u mij dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een werkgroep had opgericht om zich over de tijdelijke bewoning van sociale woningen te buigen. Sindsdien zouden twee sociale huisvestingsmaatschappijen met een proefproject zijn gestart: Ieder zijn Huis in Evere en de Foyer forestois. Wat is de balans van die proefprojecten? Zullen die overeenkomsten tot de andere huisvestingsmaatschappijen worden uitgebreid?

De huisvestingsmaatschappijen moeten de overeenkomsten van tijdelijke bewoning ter goedkeuring aan de BGHM voorleggen. Zou het niet doeltreffender zijn om een type-overeenkomst op te stellen, zodat in noodsituaties, zoals een uitzetting

Depuis quelques années, j'ai été confronté à des relogements d'urgence dans ma commune. Cela a été le cas de ressortissants iraniens, dont un grand nombre avaient dû être expulsés. Cela avait fait grand bruit à l'époque. Je vois parmi nous un confrère qui a bien connu cette situation à divers titres et qui a changé de fonction depuis lors. Il pourra témoigner s'il le souhaite.

Alors que certains réfugiés s'étaient coustus les lèvres, j'avais dû réagir et prendre des mesures d'expulsion et de relogement. Les seules solutions que j'avais pu trouver consistaient en des logements vides du Foyer etterbeekois. Ces logements, vides en raison du Code du logement, étaient néanmoins conformes aux normes de sécurité, mais parfois non conformes en raison du nombre de mètres carrés, des dispositions en termes d'accès, ou autres.

Il y a un an, un nouveau "coup de chaud" s'est produit avec ce que l'on a appelé "les expulsés du 506". Dans ce cas, des squatters avaient pris possession d'un immeuble de 1.000 m² appartenant à notre commune et avaient piraté des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité. À l'époque, votre cabinet avait quelque peu perdu son sang froid car, lorsque j'avais relogé ces personnes, cela avait fait beaucoup de bruit. Elles avaient voulu exercer des pressions médiatiques et bénéficiaient du soutien de collectifs. Ces personnes n'étaient pas isolées et faisaient partie de mouvements associatifs actifs en matière de droit au logement, qui estiment que les personnes qui n'ont pas de logement peuvent occuper sans limite des logements pseudo-publics vides. C'était la lame de fond derrière cette question.

Je vous avais demandé à l'époque pourquoi on ne faisait rien au niveau régional et pourquoi on n'utilisait pas la technique du commodaat, c'est-à-dire le prêt à usage à titre gratuit. Il présente l'intérêt de ne pas être un bail, et donc de sortir clairement du Code du logement.

Depuis lors, j'ai eu maille à partir avec une inspectrice qui confondait la notion de champ d'application légal et celle d'illégalité. Il est évident que lorsqu'une motion sort du champ d'application de la loi, elle n'est pas illégale, mais que la loi ne s'y applique pas. On ne va faire un cours à ce sujet, mais il était assez pénible de lire ce genre de recours sous la plume d'une déléguée

of een ontploffing, de betrokken personen onmiddellijk kunnen worden gehuisvest?

sociale, qui racontait littéralement n'importe quoi.

Cela étant, mon propos vise à faire en sorte que vous agissiez afin que les 2.500 logements qui sont vides à Bruxelles puissent servir de tampons d'accueil, que ce soit à la veille de l'hiver, pour le SAMU social, ou pour des gens qui attendent un logement social depuis très longtemps.

Vous m'aviez répondu qu'un groupe de travail avait été mis en place par la SLRB pour s'occuper de la notion d'occupation précaire et temporaire de logements sociaux. Depuis lors, j'ai appris que deux sociétés avaient été désignées comme sociétés pilotes : Ieder zijn huis à Evere, et le Foyer forestois. J'ai respectueusement demandé à la société de logement d'écrire à la SLRB en demandant si l'ensemble des sociétés bruxelloises ne pouvait pas bénéficier également de ce type de conventions.

Aujourd'hui, rien n'a changé sur le terrain. Or, nous sommes à la veille de l'hiver.

Que vous ne vouliez pas utiliser le mot "commodat" parce que c'est moi qui l'ai inventé, cela m'est plus ou moins égal. Ce qui m'intéresse, c'est que le commodat ne comporte aucun risque, puisque le propriétaire peut y mettre fin quand il veut. C'est prévu dans la loi. On peut créer ce que l'on appelle une convention d'occupation précaire, mais ce dispositif n'existe pas dans l'arsenal législatif. Vous prenez alors le risque de créer un bail à loyer et de violer le Code du logement.

Quel est le bilan de vos expériences pilotes ? Êtes-vous d'accord pour que la SLRB étende ses expériences à d'autres sociétés ? Enfin, on demande que ces conventions de commodat ou conventions d'occupation précaire soient soumises préalablement à la SLRB. Je n'ai rien contre, mais je pense qu'il faut alors le faire en termes de conventions cadres. En effet, ce n'est pas dans l'urgence, quand il y a une explosion de gaz ou une expulsion, qu'il faut agir. Faut-il attendre, en laissant les gens à la rue, que la SLRB donne son accord un mois plus tard ?

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

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans). - *Ik ben het met u eens dat wij naar oplossingen moeten zoeken.*

Omdat er vorig jaar tal van overeenkomsten van tijdelijke bezetting ontstonden, achtte de raad van bestuur van de BGHM het nuttig om een algemene denkoefening te maken over de voorwaarden waarbinnen dit soort oplossingen kan worden overwogen in de Brusselse sociale huisvestingssector.

In dat kader werd een werkgroep opgericht tussen de medewerkers van de BGHM en mijn kabinet. Die werkgroep heeft een basismodel voor de overeenkomsten van tijdelijke bezetting opgesteld. Dat basismodel werd op 2 maart 2010 door de raad van bestuur van de BGHM goedgekeurd en omvat een aantal voorwaarden met betrekking tot de kwaliteit en de veiligheid van de leegstaande gebouwen en de naleving van de Huisvestingscode.

De raad van bestuur besliste om die type-overeenkomst aan de maatschappij Ieder Zijn Huis over te maken, als proefproject.

Op 22 juni 2010 keurde de raad van bestuur van de BGHM, nadat de woningen door een technicus werden bezocht, de overeenkomst van tijdelijke bezetting goed die de OVM aan de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV) had voorgesteld. Op 1 september konden twee gezinnen hun intrek nemen in twee huizen met drie kamers aan de François Villonlaan.

Eind april 2010 deed ook de Foyer forestois een beroep op de BFHV met het oog op de tijdelijke bezetting van 70 woningen die leegstaan in afwachting van hun renovatie. Die leegstand verhoogt het onveiligheidsgevoel in de wijk. Op 30 juni werd een vergadering georganiseerd met vertegenwoordigers van mijn kabinet, de gemeente, de politie, de huisvestingsdienst, de Foyer forestois, de BFHV en andere verenigingen.

Na het bezoek van de woningen door een architect keurde de raad van bestuur van de BGHM op 7 september 2010 een overeenkomst goed voor de tijdelijke bezetting van twaalf woningen. Voorts aanvaardde de raad van bestuur een uitbreiding van de overeenkomst tot twaalf andere woningen in het kader van een nieuwe aanvraag. De

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État. - *On ne va pas se disputer, parce que cela ne sert à rien. Il faut trouver des solutions, c'est pour cela que nous sommes payés ! Je vous rejoins sur ce point. Avançons donc en proposant des solutions !*

Comme je l'indiquais en réponse à votre interpellation en séance du 15 décembre 2009, constatant une tendance à la multiplication des conventions d'occupation passées dans le secteur, et suite à une ultime proposition de convention introduite par Ieder Zijn Huis en collaboration avec la Fédération bruxelloise des unions de locataires (FÉBUL) fin octobre 2009, il a semblé utile au conseil d'administration de la SLRB de mener une réflexion d'ensemble afin de contextualiser cette démarche dans le secteur du logement social bruxellois et de définir les conditions dans lesquelles ce type de solutions peut être envisagé.

Dans ce cadre, un groupe de travail a été organisé entre des membres de la SLRB et ceux de mon cabinet. Ce groupe de travail a élaboré un modèle de base de convention d'occupation précaire et temporaire. Celle-ci balise l'ensemble des exigences auxquelles s'attachera la SLRB lors de l'analyse future des propositions de convention que des SISP introduiraient auprès d'elle.

La convention type a été adoptée lors du conseil d'administration de la SLRB du 2 mars 2010. Je n'aborderai pas ici la présentation des nombreux garde-fous que prévoient la convention et ses annexes, mais ils sont liés à la qualité des immeubles, à la sécurité des immeubles vides et au respect du Code du logement. Ces considérations ont légitimement animé les débats au sein de la SLRB.

Le conseil d'administration de la SLRB a également décidé de transmettre ce modèle de convention à la société Ieder Zijn Huis, avec la procédure à suivre, à titre d'expérience pilote.

Après la tenue, le 25 mars 2010 à mon cabinet, d'une rencontre visant à coordonner au mieux l'opération, et la visite des logements visés par un technicien de la SLRB, le conseil d'administration a approuvé le 22 juin 2010 la convention d'occupation temporaire proposée par la SISP à la FÉBUL. Après des travaux de mise en conformité effectués durant l'été, deux familles ont finalement

aanpassingswerken zullen binnenkort van start gaan. De twaalf gezinnen zouden nog voor de winter in de woningen moeten kunnen.

De werkgroep heeft zijn werkzaamheden afgerond, maar de proefprojecten zullen om de zes maanden worden geëvalueerd door een begeleidingscomité. Wij moeten voorzichtig blijven met dit soort tijdelijke samenwerkingsprojecten. Wij moeten de resultaten van de evaluatie afwachten alvorens deze techniek uit te breiden tot de rest van het gewest.

Eind 2009 kwam mij ter ore dat er een tijdelijke bezetting was georganiseerd in een leegstaande woning van de Etterbeekse Haard zonder voorafgaande toestemming van de BGHM. Nadat u mij had uitgelegd dat het om een tiental personen ging die u uit een leegstaand gebouw van de gemeente had moeten zetten omdat dat gebouw onbewoonbaar was, was ik bereid om die bezetting te regulariseren in het kader van de proefprojecten.

Om de bezetters snel een formeel kader te bieden en waardige woonomstandigheden te waarborgen, organiseerde ik op 26 maart 2010 op mijn kabinet een vergadering met de Etterbeekse Haard, de vzw Woningen 123 Logements (die de bezetters vertegenwoordigt) en de BGHM, maar ik wacht nog altijd op een antwoord van de Etterbeekse Haard met betrekking tot die voorgestelde regularisatie.

Het commodaat is zeker een interessant instrument, maar na onderzoek van de verschillende formules heeft de BGHM uiteindelijk voor de formule van de bezetting ter bedde gekozen. Die formule biedt meerdere voordelen:

- ze sluit aan bij het streven van de regering om leegstaande sociale woningen opnieuw in gebruik te nemen;*
- ze bevordert de collectieve logica tussen bewoners;*
- ze voorziet in sociale begeleiding van de bewoners door een vereniging.*

Mijn medewerkers zullen binnenkort opnieuw contact met de Etterbeekse Haard opnemen in de hoop een partnerschap te kunnen sluiten naar het voorbeeld van de overeenkomsten met de Foyer forestois en Ieder Zijn Huis.

pu s'installer dans deux maisons de trois chambres avenue François Villon, le 1^{er} septembre 2010.

Par ailleurs, fin avril 2010, le Foyer forestois, soutenu par la commune de Forest, a fait à son tour appel à la FéBUL pour envisager une occupation temporaire urgente de 70 logements vides en attente de rénovation. La protection des immeubles n'était en effet pas évidente à assurer et le sentiment d'insécurité grandissait dans le quartier. Dans ce cadre, une réunion a été organisée le 30 juin 2010 à la commune de Forest avec des représentants de la commune, de la police, du service logement, du Foyer forestois, de la FéBUL et d'autres associations, ainsi que de mon cabinet.

Après la visite d'un architecte et un débat au sein du comité de direction, le conseil d'administration du 7 septembre 2010 a approuvé une convention d'occupation portant sur douze logements et a accepté que soit envisagée une extension de la convention à douze autres logements, dans le cadre d'une nouvelle demande. Les travaux de mise en conformité sont sur le point d'être entrepris. Douze ménages supplémentaires devraient bénéficier de ces logements avant l'hiver.

Ce sont à présent deux expériences pilotes qui sont en cours.

Le groupe de travail mis en place par la SLRB, en tant que tel, a donc clôturé ses activités. Cependant, ces expériences devront être évaluées au fur et à mesure, comme prévu dans les deux conventions en cours, qui indiquent la tenue d'un comité de suivi tous les six mois.

Il s'agit, selon moi, de rester prudent devant ce genre d'expériences partenariales et temporaires. Ce n'est qu'après leur évaluation minutieuse que l'on pourra identifier l'existence éventuelle d'obstacles, et surtout la manière de les lever, afin d'envisager une extension de la technique à l'échelle régionale.

Je voudrais encore vous entretenir d'une autre expérience d'occupation temporaire de logement social vide, que vous avez évoquée et que vous connaissez de manière directe. Fin 2009, j'ai été informé de l'existence d'une occupation précaire organisée au sein du Foyer etterbeekois sans qu'une autorisation préalable ait été accordée par la SLRB. Vous aviez d'ailleurs recadré cette

demande en spécifiant que vous étiez intervenu dans ce dossier à la suite d'un arrêté d'insalubrité ayant mené à l'expulsion d'une dizaine d'occupants d'un bâtiment vide faisant partie du patrimoine de votre commune.

Après que la SLRB m'a informé avoir rappelé au Foyer etterbeekois l'obligation de demander l'autorisation préalable à l'organisation d'une telle occupation, j'ai moi-même soutenu la régularisation de cette occupation dans le cadre des expériences pilotes mises en œuvre.

Soucieux d'offrir rapidement aux occupants un cadre formel à leur occupation, mais aussi d'obtenir les garanties d'une occupation conforme et digne, j'ai organisé une réunion à mon cabinet le 26 mars 2010 avec le Foyer etterbeekois, l'asbl Woningen 123 Logements représentant les occupants et la SLRB. L'ambiance y était constructive et les parties ont eu l'occasion d'échanger leurs vues sur le modèle de base de convention d'occupation temporaire et précaire qui leur a formellement été fourni à cette occasion.

Je suis cependant toujours dans l'attente d'une réponse du Foyer etterbeekois concernant la régularisation possible et proposée de cette situation.

Concernant le modèle de convention de commodat, il s'agit certes d'un dispositif qui n'est pas dénué d'intérêt. Après avoir étudié plusieurs scénarios, et non pas à ma demande expresse, la SLRB lui a toutefois manifestement préféré la formule de la convention d'occupation précaire. Cette formule possède plusieurs vertus :

- Elle s'inscrit dans une politique gouvernementale globale cohérente, qui vise à redonner un usage aux logements sociaux vides.
- Elle promeut une logique collective entre occupants.
- Elle prévoit un accompagnement social des occupants, assuré par un acteur associatif. À ce propos, rien n'empêche un acteur public local, comme le CPAS, de prendre part à cet accompagnement en y apportant, par exemple, son appui.

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

De heer Vincent De Wolf (*in het Frans*).- *Ik ben verheugd dat er vooruitgang wordt geboekt in dit dossier, al verloopt het naar mijn mening nog te traag.*

- 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".

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

De heer Vincent De Wolf (*in het Frans*).- *Het regeerakkoord stelt dat de aanpassing van sociale woningen aan de behoeften van de Brusselse gezinnen onder de loep zal worden genomen en dat gezinnen zullen worden aangemoedigd van woning te veranderen wanneer deze niet meer voldoet aan de omvang en de samenstelling van het gezin.*

Ik stel echter vast dat oudere dames na het overlijden van hun partner achterblijven in te grote woningen en dat deze dames door de staatssecretaris amper worden aangemoedigd om voor een kleinere woonst te kiezen. Volgens de beleidsverklaring moet men uitgaan van een

Dans cette démarche, la Région et moi-même serions ravis de pouvoir compter sur le concours et l'expertise du Foyer etterbeekois. Mes collaborateurs reprendront prochainement contact avec le Foyer, en vue de conclure ce partenariat riche de promesses, à l'instar de ce qui a été conclu avec le Foyer forestois et le Foyer everois.

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- Je suis ravi qu'une porte s'ouvre enfin dans ce dossier, même si je trouve que c'est trop lent. Je n'en dirai pas plus, puisque nous avons décidé de lisser les aspérités du dossier.

- 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".

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- Vous avez fait des déclarations à la presse concernant les 12.000 chambres vides dans le logement social. L'accord de gouvernement précise que "l'adaptation des logements sociaux aux besoins des familles bruxelloises en fonction du rapport entre la grandeur du logement et la composition de famille sera étudiée". C'est un bon point. Le texte précise également que "les habitants qui occupent un logement social dont la taille ne correspond plus à celle de leur famille seront encouragés à solliciter une mutation". Il s'agit donc d'étudier et d'encourager.

En pratique, on constate que jusqu'à présent, ce

huurovereenkomst van bepaalde duur (negen jaar). Is die bepaling nog steeds actueel? Volgens mij is het de enige manier om na een aantal jaar de balans op te maken en na te gaan of huurders passend gehuisvest zijn of beter kunnen verhuizen.

De procedure is delicaat. Het sociaal huurcontract wordt in de meeste gevallen beschouwd als een huurovereenkomst voor het leven, aangezien het wordt geregeld door een koninklijk besluit. Sommigen menen zelfs dat hun kinderen na hun dood recht hebben op de sociale woning die ze huren. Deze situatie is volgens mij gevaarlijk scheefgegroeid.

In theorie is het de taak van de OVM's om de bewoning te controleren, wijzigingen voor te stellen en indien nodig een huurtoeslag te vragen. Ik heb niet de indruk dat die taak ook wordt uitgevoerd. Op 28 april laatsleden stond op uw site een vergadering gepland met de deskundigen van de BGHM en sociale werkers. Het was de bedoeling aan de hand daarvan voorstellen te formuleren. Wat zijn de resultaten van de gesprekken? Bent u van plan maatregelen in te voeren om het aanbod meer af te stemmen op de behoefte en behoort het nog steeds tot uw prioriteiten om de verhuis aan te moedigen van huurders wiens woning niet (meer) voldoet aan hun behoeften?

Ik benadruk nogmaals dat er een tekort is aan grote woningen in Brussel. Het vraagt tijd om nieuwe woningen te bouwen, daarom is het belangrijk dat de beschikbare woningen optimaal in gebruik worden genomen.

sont plutôt les dames qui survivent aux messieurs. Par conséquent, on rencontre dans les logements sociaux beaucoup de dames seules d'un certain âge. Il semble cependant que les encouragements du secrétaire d'État et la mobilisation de ses énergies envers ses dames seules restent assez vains !

La déclaration gouvernementale fixe le principe du bail à durée déterminée de neuf ans. Or, je constate que rien n'a été fait depuis un an et demi. Je me demande donc si cette idée est toujours à l'ordre du jour. Selon moi, c'est pourtant la seule solution pour permettre de refaire un bilan après un certain nombre d'années d'occupation, car c'est l'occasion de voir s'il n'y a pas lieu de reloger la famille ou les personnes qui occupent le logement.

Je sais combien cette procédure est délicate et difficile, et combien le bail locatif actuel est pratiquement un bail à vie, puisque c'est un arrêté royal qui le fixe. Dans l'esprit de certains locataires, il y a même une possibilité de léguer à leurs enfants le bail social dont ils bénéficient ! Cette situation est, selon moi, très malsaine.

Les SISP sont théoriquement tenues de vérifier l'occupation des logements qu'elles louent, de proposer les mutations et, le cas échéant, de percevoir un surloyer. Cette disposition est-elle appliquée sur le terrain ? À ma connaissance, ce n'est pas, ou très peu, le cas. Il ne faut évidemment pas attendre que l'occupant(e) ait plus de 80 ans pour soudainement la surtaxer et la pousser à quitter son logement. Autant la condamner tout de suite à la fin de son existence.

En scrutant votre site internet, j'ai pu constater qu'une réunion aurait dû se tenir le 28 avril dernier et aurait réuni les experts de la SLRB et les travailleurs sociaux. Après avoir encouragé et étudié les uns et les autres, vous alliez analyser les résultats des travaux de la journée et faire des propositions.

Quels sont les résultats des différentes tables rondes menées au sujet de la problématique de la sous-occupation dans le logement social ? La problématique des mutations liées à la sous-occupation des logements s'inscrit-elle toujours dans vos priorités ? Si oui, comment comptez-vous inciter les sociétés à être plus actives en la matière ? Quelles mesures comptez-vous mettre en

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Verskillende elementen die deel uitmaken van de bestaande huurverhoudingen binnen de sociale huisvesting worden momenteel onder de loep genomen, met name de duur van de huurovereenkomst, het berekenen van de huur, de maandelijkse solidariteitsbijdrage, de aangepaste bewoning van de panden en - naar de toekomst toe - de mutualisering van de opbrengsten uit energie-besparende investeringen.*

Naar mijn mening is het beter om overhaaste beslissingen te vermijden en al deze elementen opnieuw in overweging te nemen met het oog op het uitwerken van een stevige en globale perceptie van de noodzakelijke maatregelen.

Ik heb daaromtrent aan de Adviesraad voor de Huisvesting de opdracht gegeven het voorstel omtrent de huurovereenkomst van bepaalde duur dat is opgenomen in de beleidsverklaring te analyseren. De Adviesraad werkt momenteel aan het verslag daarover. Tegen het einde van het jaar zou ik over dat verslag moeten kunnen beschikken. Ik zal het in overweging nemen maar ik zal tevens rekening houden met de huurovereenkomst van bepaalde duur zoals in het regeerakkoord is opgenomen.

De elementen die moeten worden besproken in het kader van de huurovereenkomst van bepaalde duur zijn de mogelijkheid van overplaatsing naar een geschikter woning en de huidige solidariteitsbijdrage. Dit zijn elementen waarop de Adviesraad zal terugkomen. Betreffende de maandelijkse solidariteitsbijdrage, wens ik eraan te herinneren dat het bedrag in 2010 voor het eerst in tien jaar werd opgetrokken van 40 % tot 60%.

Ik besteed nog steeds veel aandacht aan de problematiek van de onderbewoning. Op 28 april

place afin de faire davantage correspondre l'offre à la demande ?

En effet, permettez-moi de rappeler tout de même que le nombre de grands logements est insuffisant à Bruxelles, que les créer prend du temps et que, de ce fait, maximaliser l'occupation existante serait déjà un grand pas en avant.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre question concerne les aménagements envisageables et envisagés, et l'idée de concrétiser la relation locative dans le secteur du logement social.

Je procède effectivement, en ce moment, à une mise à plat des différents éléments qui structurent la relation locative dans le secteur du logement social, principalement la durée du bail, le calcul du loyer, la cotisation mensuelle de solidarité, l'occupation adaptée du logement et, pour l'avenir, la nécessaire mutualisation des gains provoqués par les investissements économiseurs d'énergie.

Cette mise à plat est nécessaire afin d'avoir la vision la plus complète et la plus consolidée des mesures à mettre en place dans le cadre de la déclaration de politique régionale. Cela prend sans doute un petit peu de temps, mais il me semble utile de ne pas se précipiter afin de prendre la meilleure décision possible.

Dans cette dynamique, j'ai notamment demandé au Conseil consultatif du logement de présenter une analyse de la proposition contenue dans la déclaration de politique régionale en matière de bail à durée déterminée. J'ai eu, avec le Conseil consultatif, une rencontre au cours de laquelle ses membres ont eu l'occasion de me présenter un projet qui devait normalement être définitif le 15 octobre, et au terme de laquelle le Conseil m'a demandé de pouvoir continuer à travailler, à compléter son rapport avant de le considérer comme totalement définitif.

Je devrais donc, d'après ce que nous avons convenu, avoir ce rapport pour la fin de l'année. Dès lors, je l'utiliserai évidemment, mais ce ne serait que l'un des éléments que je prendrai en considération puisque je suis, dans ce domaine, le

werd de kwestie reeds besproken met de sociale huisvestingssector. Ook vonden verschillende vergaderingen plaats met de directeurs van de huisvestingsmaatschappijen, experten van de BGHM, sociale werkers en mijn kabinetssmedewerkers. Om de maatschappijen meer initiatief te laten nemen werd de doelstelling geformuleerd dat de maatschappijen hun ervaring zouden uitwisselen.

Na analyse van de verschillende elementen, kan de bestaande reglementering in de toekomst misschien worden aangepast. Er wordt bijvoorbeeld momenteel overlegd met de BGHM en de OVM's of het mutatieplan niet kan worden geïntegreerd in de beheerscontracten van niveau 2.

De sancties met betrekking tot de huur zijn momenteel ontoereikend, het begrip "aangepaste woning" moet versoepeld worden, de mutatieaanvragen moeten zich in de eerste plaats richten op personen die nog geen sociale woning hebben en de overplaatsing moet vanuit een intrasectoriële invalshoek bekeken worden. Daarnaast moet de bescherming van huurders van boven de 65 en huurders met een handicap opnieuw geëvalueerd worden en moet het toekennen van een huurvermindering zoals bedoeld in artikel 3 van het huurbesluit veralgemeend worden naar alle huurders die worden overgeplaatst, zodat de overplaatsing wordt aangemoedigd.

De OVM's moeten gesteund worden bij het opstellen van het mutatieplan voor de sociale werkers zodat ze de huurders beter kunnen begeleiden. Dit betreft ondermeer de lijst van gespecialiseerde diensten en de tussenkomsten in de huur (VIHT).

De huurders moeten er, vanaf hun intrede in een sociale woning, op gewezen worden dat hen een kleinere woning zal worden toegewezen wanneer de woning voor hen te groot wordt.

Wanneer bepaalde maatregelen te snel worden doorgevoerd, kunnen ze als brutaal beschouwd worden. Het zal moeilijk zijn onze werkwijze duidelijk te maken aan personen van een zekere leeftijd die al lang in dezelfde woning verblijven. Daarom benadruk ik het belang van een rustige en menselijke aanpak, ook al vraagt dat tijd.

Het is belangrijk dat de diensten van de OVM

garant de l'application des accords de majorité qui prévoient effectivement la mise en place d'un contrat d'un bail à durée déterminée.

Parmi les éléments corollaires à la question du bail à durée déterminée qui ont été discutés, figuraient également l'enjeu de la mutation, ainsi que l'enjeu de la cotisation de solidarité telle qu'elle est organisée actuellement. Ce sont là des éléments sur lesquels le Conseil consultatif désirerait pouvoir revenir.

D'autre part, concernant la question de cette cotisation mensuelle de solidarité, je rappelle qu'en 2010, pour la première fois depuis dix ans, la cotisation a été déplafonnée et est passée à 60%. Elle était bloquée jusqu'alors à 40% et ce, depuis sa mise en œuvre.

L'intérêt que je porte à la problématique de la sous-occupation n'a pas diminué depuis la dernière fois que nous avons abordé le sujet. Effectivement, une journée de réflexion du secteur du logement social a eu lieu le 28 avril sur ces questions de l'occupation adaptée du logement ou des mutations, les deux problématiques étant étroitement liées.

Différentes tables rondes rassemblant des directeurs de sociétés de logements, des experts de la SLRB, des travailleurs sociaux et des membres de mon cabinet se sont réunies. Des pistes ont été identifiées pour inciter les sociétés à être plus actives, l'un des objectifs étant de mutualiser les bonnes expériences de chacune des sociétés pour pouvoir, sur la base du cadre existant, améliorer la situation sur le terrain.

Par ailleurs, en fonction des différents éléments, nous pourrions être amenés à aller plus loin dans les dispositifs en apportant des aménagements à la réglementation en cours.

Il s'agira, par exemple, d'intégrer le plan de mutation dans les contrats de gestion de niveau 2 (le cas de gestion numéro 1 ayant été adopté entre le gouvernement et la SLRB), actuellement en discussion entre la SLRB et les SISP.

Il s'agirait de revoir les pénalités appliquées aux loyers car elles semblent actuellement insuffisantes ; d'assouplir la notion de logement adapté dans le cadre de la récupération de

samenwerken, het betreft de dienst die de aanvragen beheert en de woningen toekent, de technische dienst die de vrij gekomen woningen opknapt en de sociale dienst die huurders begeleidt bij overplaatsing.

De verhuishulp die wordt geboden door de vzw Multijobs van de Brusselse Haard moet verder worden ontwikkeld, er moeten meer woningen komen voor ouderen en ik herinner eraan dat het gewestelijk Huisvestingsplan 2.500 nieuwe woningen zal bouwen voor gezinnen met kinderen en voor grote gezinnen.

logements suradaptés ; de revoir la priorité absolue accordée aux demandes de mutation, pour permettre aux personnes qui ne sont pas encore dans un logement social d'y entrer ; d'envisager la mutation de manière plus intrasectorielle ; de faire une évaluation de protection accordée aux locataires âgés de plus de 65 ans et aux personnes handicapées ; de généraliser l'octroi de la réduction de loyer prévu à l'article 3 de l'arrêté locatif à l'ensemble des locataires en mutation soit forcée, soit volontaire, pour qu'il devienne un élément plus encourageant.

Il s'agirait, d'autre part, de créer des supports méthodologiques à destination des SISP pour l'élaboration du plan de mutation à destination des travailleurs sociaux, afin de faciliter l'accompagnement des locataires. Cela concerne notamment la liste des services spécialisés, les informations pratiques sur les allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL), l'impact sur les loyers et les charges.

Autre élément : la modification de la culture d'occupation des locataires dès leur entrée dans leur logement sur le fait qu'ils devront déménager vers un plus petit logement si le leur devient trop grand. Il s'agit là aussi d'un travail culturel qui doit sans doute être changé au sein des sociétés et qu'il faut pouvoir accompagner.

Il est difficile de faire rapidement appliquer des mesures qui peuvent paraître très brutales au sein d'une culture de l'occupation qui n'a pas été jusqu'ici celle que vous semblez prôner, que je partage et qui est partagée par la déclaration actuelle. Il est difficile d'expliquer à des personnes qui sont là depuis de nombreuses années, et qui ont un certain âge, comment on va désormais travailler face à des situations concrètes.

C'est la raison pour laquelle je pense que prendre le temps nécessaire à ces modifications et à l'accompagnement des gens est vraiment indispensable, si l'on veut être efficace, tout en restant humain et solidaire par rapport aux attentes face à une telle situation.

Il faut en outre souligner l'importance de la coordination entre les services de la SISP. Il s'agit du service location pour la gestion des demandes et des attributions de logements, du service

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).*- *Ik neem akte van het feit dat er blijkbaar veel goede wil is maar tot nu toe nog weinig concrete resultaten werden bereikt.*

Ik stel voor dat u tegemoetkomt aan de eisen van de sector wat betreft de huurovereenkomst van bepaalde duur, door een lange overgangsfase in te lassen en de huurovereenkomst te laten ingaan op de dag waarop de nieuwe huurders tekenen.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Dat werd reeds vooropgesteld in de beleidsverklaring.*

Ik ben het er ook niet mee eens dat er geen concrete resultaten zijn. Ik benadruk het belang van een rustige en menselijke aanpak. Wanneer ik overhaast te werk zou gaan, zou u één van de eerste zijn om te protesteren.

technique pour la remise en état des logements libérés dans le cadre de mutations et du service social pour l'accompagnement individuel des locataires concernés par une mutation.

Derniers éléments : le développement de l'aide au déménagement, tel qu'effectué par l'asbl Multijobs au Foyer bruxellois ; l'augmentation du nombre de logements pour les personnes âgées ; et je terminerai en rappelant que, pour les familles avec enfants et les familles nombreuses, le plan régional initial prévoit la création de 1.100 logements de 3 chambres (750 sociaux et 350 moyens) et 1.050 logements de 4 chambres, ce qui représente plus de 40% de l'offre effectuée dans ce cadre. Ce qui commence maintenant à se concrétiser et qui doit être visé dans nos réalisations, c'est la production de logements pour des familles nombreuses.

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- J'acte simplement le fait que tout est un peu à faire. Apparemment, la volonté est là, mais les résultats concrets sont proches du néant.

Et, même si je ne devrais pas toujours donner mon avis sur tous les sujets - je l'ai fait sur le droit de superficie, sur le commodat... -, je vais encore en aborder un de plus. Je me doute que vous vous heurtez à des résistances considérables du secteur par rapport aux baux à durée déterminée. La porte de sortie pourrait être d'invoquer une énorme phase transitoire et donc d'instaurer le bail à durée déterminée à partir de sa date d'application pour les nouveaux locataires.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Mais c'est le cas. De toute façon, la déclaration de la majorité prévoit que cela s'applique aux nouveaux locataires. Merci pour vos idées généreuses, mais cet élément-là se trouve dans la déclaration de la majorité.

Par ailleurs, je ne peux pas vous laisser dire - mais vous aurez le dernier mot en tant que parlementaire - que tout reste à faire. Les choses sont en train de se faire et le temps de les réaliser de manière efficace et humaine est utile et doit être respecté en démocratie et dans l'action politique. Il est évident que si j'agissais de façon trop brutale, vous seriez un des premiers à venir me le

De heer Vincent De Wolf (*in het Frans*).- *Ik vergeef het u, maar u hebt mij onderbroken zonder het woord te vragen.*

Mevrouw de voorzitter.- Ik herinner u eraan dat we nog steeds de mondelinge vragen behandelen.

De heer Vincent De Wolf (*in het Frans*).- *Ik wil er slechts op wijzen dat men mij heeft onderbroken zonder het woord te vragen.*

Wat betreft de overgangsfase heb ik reeds een interpellatieverzoek ingediend bij de beleidsverklaring van vorig jaar. Ik heb er de staatssecretaris toen op gewezen dat het inlassen van een overgangsfase gepaard moest gaan met het bevriezen van de situatie voor alle sociale huurders om geen grote sociale ongelijkheden te creëren tussen de vroegere en de nieuwe huurders.

Een overgangsperiode van achttien jaar zou kunnen worden ingelast om een brug te slaan tussen het oude en het nieuwe regime.

- 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 HUISEVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de verhoging van de maximumgrenzen voor toegang tot SVK's voor de agentschappen in de tweede kroon".

reprocher. J'agirai réellement et concrètement dès que chacune des étapes aura été réalisée dans les meilleures conditions possibles.

M. Vincent De Wolf.- Bien, en fait, vous m'avez interrompu sans qu'on vous ait donné la parole, mais ce n'est pas grave.

Mme la présidente.- Je rappelle à tout le monde que nous discutons dans le cadre strict des questions orales.

M. Vincent De Wolf.- Bien sûr, Madame la présidente, mais je dois intervenir comme parlementaire. On m'interrompt sans que vous ayez donné la parole. Je crois qu'on peut le mentionner.

Je disais, en parlant de la phase transitoire, que j'ai déjà interpellé le secrétaire d'État à ce sujet il y a un an et demi lors de la déclaration gouvernementale. Je lui avais dit que s'il mettait en œuvre une phase transitoire en gelant la situation de tous ceux qui occupent un logement social, il faudrait affiner le dispositif, car cela pourrait créer une grande injustice entre ceux d'avant et ceux d'après.

On pourrait, par exemple, imaginer une période transitoire de dix-huit ans dont bénéficieraient les occupants du logement social avant de passer à un autre bail. À défaut, on serait confronté à l'existence de deux régimes sans qu'il y ait de pont entre les deux.

- 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 "l'augmentation des plafonds d'accès AIS pour les agences situées en deuxième couronne".

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).*- *Het doel van de sociale verhuurkantoren (SVK's) is om het aanbod semi-publieke woningen voor kwetsbare personen te verhogen.*

De eigenaars die met een SVK samenwerken zijn vooral bejaarde personen, personen die niet meer in staat zijn om hun eigendom te beheren, personen die problemen hebben met de regelgevingen, personen die in het buitenland gaan wonen maar hun eigendom willen behouden, enzovoort.

Het is normaal dat er een spanning is tussen de normale huurprijzen en de huurprijzen die door de SVK's worden gehanteerd, maar het probleem is dat de referentiehuurprijzen voor het hele gewest gelden, ongeacht de wijk of de gemeente waar de woning zich bevindt. Als wij de sociale mix willen bevorderen door ook in de rijkere gemeenten woningen via de SVK's aan te bieden, moet de huurprijzentabel worden aangepast.

Uit een studie van het Observatorium van de Huurprijzen in 2008 blijkt dat de ligging van de woning de verschillen in de huurprijzen bepaalt en dat de huurprijzen in het stadscentrum lager zijn dan in de buitenwijken.

Als u daar geen rekening mee houdt, zullen de sociale en openbare woningen in de armste gemeenten geconcentreerd blijven. Als u de referentiehuurprijzen in de rijkere gemeenten niet optrekt, zult u immers geen eigenaars vinden die bereid zijn om hun woning via een SVK te huur aan te bieden, omdat het verschil met de gewone huurprijzen te groot is.

Bent u van plan om de maximumgrenzen voor toegang tot de SVK's te verhogen voor bepaalde wijken?

Overeenkomstig het regeerakkoord zullen voor de omkadering van de huurprijzen roosters met huurrichtprijzen per wijk worden opgesteld. Ik vraag gewoon hetzelfde voor de SVK's.

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- On pourrait se dire que c'est osé de la part de quelqu'un comme moi de mettre cette question à l'ordre du jour. Or, je ne le pense pas. En effet, même si je dirige une commune de la deuxième couronne, cette dernière est très précarisée sur le plan financier. Par ailleurs, comme tout le monde le sait, l'intérêt des agences immobilières sociales (AIS) est d'augmenter le logement "semi-public" ainsi que l'offre contrôlée de logements pour les personnes les plus démunies. Je soutiens évidemment tout à fait cet objectif.

Or, j'ai créé une AIS il y a un an et je vois quels types de publics sont concernés : essentiellement des personnes âgées, des personnes qui n'arrivent plus à gérer leur patrimoine, des personnes dépassées par les réglementations, des personnes qui s'expatrient et qui veulent conserver leur patrimoine... Il y a évidemment une tension entre le loyer normal et le loyer pratiqué par une AIS.

Bien sûr, loin de moi l'idée de vouloir pratiquer un loyer normal dans le cadre d'une AIS, mais il subsiste un problème : les quartiers au sein d'une commune ne sont pas les mêmes et les communes entre elles ne sont pas les mêmes non plus. Si l'on veut réaliser une mixité sociale en permettant que, même dans les communes les plus "riches", des AIS puissent fonctionner et offrir des bâtiments à la location - ce qui est, je crois, un objectif louable -, il faudrait adapter, me semble-t-il, la grille des loyers.

L'arrêté du gouvernement du 28 février 2008 l'a déjà revue à la hausse, mais de manière uniforme. Je sais qu'il s'agit d'un domaine particulièrement délicat, mais est-il logique que l'on traite tous les quartiers de la même façon ? Vous donner des exemple se révélerait encore plus délicat.

Comme l'indique l'étude menée par l'Observatoire des loyers en 2008, "la localisation du bien intervient pour expliquer les variations des loyers mensuels des logements. La répartition spatiale des loyers mensuels moyens des logements suivant les quartiers de la Région bruxelloise met clairement en évidence une augmentation des valeurs locatives du centre vers la périphérie".

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik ben het met u eens dat de situatie enorm verschilt van wijk tot wijk en van gemeente tot gemeente. Het regeerakkoord houdt rekening met die verschillen. De gemeenten kunnen verschillende hefboomen activeren om de doelstelling van 15% openbare woningen met sociaal karakter te verwezenlijken.*

De huurprijstabellen zijn niet de enige reden dat er minder openbare woningen zijn in de gemeenten van de tweede kroon. Sommige van die gemeenten beschikken over terreinen, maar blokkeren die door bijzondere bestemmingsplannen, terwijl zij daar openbare woningen met sociaal karakter zouden kunnen optrekken.

Het gaat dus eerder om politieke keuzes, die niets te maken hebben met de technische overwegingen die u aanhaalt.

Om de ontwikkeling van de SVK's in het hele gewest te bevorderen, overwegen wij inderdaad om de huurprijzen voor eigenaars in de tweede kroon op te trekken, maar er is nog geen beslissing genomen. Wij moeten eerst nog de verschillende SVK's in die gemeenten ontmoeten.

Si vous ne suivez pas cette orientation, vous allez continuer à faire en sorte que le logement social et le logement public se concentrent dans les communes les plus pauvres. Vous ne permettez donc pas une pénétration du logement semi-public et semi-social dans les communes les plus favorisées, car vous n'aurez pas de clients qui permettront aux AIS de se développer. Cette analyse me paraît assez évidente.

Avez-vous l'intention de revoir éventuellement les plafonds d'accès AIS à la hausse, de manière limitée, contrôlée et adaptée en fonction des différents quartiers ?

Dans l'encadrement des loyers, cher à votre gouvernement et moins à mon groupe, il avait été envisagé que les commissions à créer adaptent les loyers en fonction des différents quartiers. Je ne demande rien d'autre à l'égard des AIS.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je pense aussi qu'il faut adapter la situation dans chaque commune et que tous les quartiers ne se ressemblent pas. La déclaration qui lie la majorité et vise 15% de logements publics à finalité sociale, avec des réponses beaucoup plus larges et diversifiées, s'adapte précisément à ces différences entre les communes et à la possibilité pour ces dernières d'actionner les leviers qu'elles privilégient pour atteindre cet objectif.

Je ne peux par contre pas cautionner le fait que dans les communes de la seconde couronne, seuls des obstacles techniques de cette nature justifient l'absence d'augmentation des logements publics. Certaines communes disposent de terrains qu'elles bloquent par des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS), alors qu'elles pourraient augmenter leur proportion de logements publics à finalité sociale.

Ces choix sont davantage politiques, sans lien avec les considérations techniques que vous abordez dans votre question.

La question de la pénétration des agences immobilières sociales en seconde couronne est un débat important. C'est une hypothèse clairement

Het is belangrijk dat wij de oorzaken voor de slechte penetratie van de SVK's in de tweede kroon objectiveren. Op 30 september 2009 waren de gemeenten in de tweede kroon goed voor 33% van de SVK-woningen (voor 44% van de Brusselse bevolking), terwijl die SVK's doorgaans later zijn opgericht dan de SVK's in de centrumgemeenten. De voorbije jaren zijn de activiteiten van de SVK's in de tweede kroon dus aanzienlijk toegenomen, ook al werden de huurprijstabellen niet aangepast.

De huurprijzen verschillen niet alleen naargelang van de gemeenten. Ook binnen eenzelfde gemeente zijn er verschillen tussen de wijken. De verschillen worden ook veroorzaakt door de eigenschappen van de woningen, zoals de grootte en het comfort-niveau.

Wat de omkadering van de huurprijzen betreft, overweeg ik inderdaad om huurprijstabellen uit te werken die rekening houden met de ligging van de woning.

Daarnaast heb ik reeds meerdere initiatieven genomen om de ontwikkeling van de sector te bevorderen. Om privé-eigenaars aan te moedigen om met de SVK's samen te werken, hebben wij de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK) gesubsidieerd om een reclame-campagne voor de SVK's uit te werken. Die campagne loopt momenteel op televisie.

Samen met de staatssecretaris voor Stedenbouw denken wij ook na hoe wij in de tweede kroon de talrijke lege kamers in eengezinswoningen beschikbaar kunnen maken.

De SVK's zijn een belangrijk instrument om gezinnen met lagere inkomens in een gevarieerd stedelijk weefsel te integreren en een grotere sociale mix te verwezenlijken. Wij moeten hun acties en hun ontwikkeling dan ook blijven steunen.

envisagée dans la perspective de permettre le développement de cet outil sur l'ensemble du territoire régional et de revoir à la hausse les plafonds des loyers versés aux propriétaires de biens situés en deuxième couronne. Aucune décision n'a cependant été prise. Nous devons encore rencontrer les différentes agences immobilières actives dans ces communes pour entendre les différentes contraintes.

Si cette démarche n'a pas encore tout à fait été concrétisée, il s'agit de recadrer l'enjeu. Il faut d'abord constater et objectiver la mauvaise pénétration des AIS en seconde couronne. Les communes de seconde couronne, c'est-à-dire celles qui ne sont pas en contact direct avec le Pentagone, comptabilisaient, au 30 septembre 2009, 33% des logements AIS, pour une population équivalent à environ 44% de la population totale de la Région. Ceci, alors qu'historiquement, les AIS actives en seconde couronne sont globalement celles qui ont été créées en dernier. On constate donc une croissance significative des activités des AIS en seconde couronne au cours de ces dernières années, sans que des grilles tarifaires différenciées aient été mises en place.

Comme vous l'évoquez dans votre question, les écarts de loyers se constatent autant entre différents quartiers au sein d'une même commune qu'entre communes. C'est d'ailleurs un des enseignements récurrents des travaux de l'Observatoire des loyers : le quartier apparaît autant, si pas plus, que la commune comme un paramètre pertinent d'explication du niveau des loyers sur le marché. Cela s'explique souvent par les caractéristiques des biens concernés, parmi lesquelles principalement la taille et le niveau de confort.

Dès lors, il y aura effectivement lieu de tenir compte de cette réalité si on élabore des grilles de loyers distinctes. Il y a donc une méthodologie à affiner, afin de mettre en place une réponse tout à fait pertinente. Sur ce sujet, j'ai déjà eu l'occasion de vous informer que j'envisageais de recourir à un système de grilles de loyers de référence tenant compte de ce facteur de localisation dans le cadre d'un encadrement des loyers.

En revanche, j'ai pris plusieurs initiatives pour favoriser le développement du secteur au-delà de

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).*- *Uit uw antwoord blijkt niet duidelijk wat er precies op het niveau van de tweede kroon zal worden gedaan.*

U zegt dat de SVK's in de tweede kroon 33% hebben behaald. Betekent dit dat bijvoorbeeld het sociaal verhuurkantoor van Oudergem een aantal woningen bezit?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *De cijfers hebben betrekking op de ligging van de woningen in de gemeenten en niet op de SVK's.*

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).*- *Dat is een belangrijk onderscheid. Ik had graag de tabellen ontvangen om dit te kunnen nagaan en uw definitie van de eerste en de tweede kroon te kennen. Ik zal hier zeker nog op terugkomen.*

la croissance des moyens budgétaires. Afin d'inciter les propriétaires privés à travailler avec les AIS, nous avons notamment subventionné la Fédération des agences immobilières sociales (FEDAIS) pour qu'elle réalise une campagne publicitaire en faveur des AIS. Cette campagne est d'ailleurs actuellement diffusée sur les ondes.

Par ailleurs, nous menons une réflexion, notamment avec le secrétaire d'État chargé de l'Urbanisme, afin de lever les freins qui entravent la mise à disposition des nombreuses chambres sous-occupées dans les logements unifamiliaux de la seconde couronne.

Les AIS constituent un outil essentiel pour l'intégration des populations aux revenus plus faibles dans des tissus urbains variés et la garantie d'une plus grande mixité sociale. Il convient donc de continuer à soutenir leurs actions et de pérenniser leur développement en leur garantissant les moyens budgétaires nécessaires à une professionnalisation accrue.

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- La réponse n'est pas très claire quant à savoir ce qui sera fait au niveau de la deuxième couronne.

Ma question complémentaire concerne l'affinement différencié de vos informations. Quand vous dites que les AIS de la seconde couronne ont atteint un taux de 33%, cela veut-il dire, par exemple, que l'AIS d'Auderghem possède un certain nombre de logements ? Si c'est le cas, c'est nul !

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les chiffres cités sont liés à la localisation des logements dans les communes et pas à l'origine des AIS.

M. Vincent De Wolf.- C'est important. Je souhaiterais alors obtenir ces tableaux pour les vérifier. Il est pertinent de savoir si l'on parle simplement d'AIS dans la commune ou des logements dans les autres communes, et de connaître alors votre définition de la première et de la deuxième couronne.

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
VINCENT DE WOLF**

**AAN DE HEER CHRISTOS
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDE-
LIJK GEWEST, BELAST MET HUIS-
VESTING EN BRANDBESTRIJDING EN
DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de aankoop in volle eigendom
van een sociale woning door bepaalde
huurders of kandidaat-huurders".**

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

De heer Vincent De Wolf (*in het Frans*).- *Een paar jaar geleden heb ik mijn steun betuigd aan het plan van de Waalse regering om op initiatief van een socialistische minister voor Huisvesting sociale huurders ertoe aan te moedigen eigenaar te worden van hun woning.*

Het Waalse systeem bestond erin dat gemeenten die meer dan 10% woningen telden die eigendom waren van de overheid, een aantal van die woningen verkochten aan huurders of kandidaat-huurders. Om hiervoor in aanmerking te komen moesten de kandidaten aan bepaalde inkomensvoorwaarden voldoen en mochten ze geen eigenaar zijn van een andere woning.

Op 12 juni 2007 diende ik hieromtrent een interpellatieverzoek in bij de toenmalige staatssecretaris voor huisvesting, die dezelfde politieke kleur had als haar Waalse collega, waardoor ik meende dat hij bereid zou zijn hetzelfde project te starten. Dat was niet het geval.

Veel sociale huisvestingsmaatschappijen hebben het financieel moeilijk en noodzakelijke onderhouds- en renovatiewerken worden uitgesteld. Ik ben van mening dat indien een deel van de sociale

J'y reviendrai après avoir reçu vos informations.

- *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 "l'acquisition en pleine
propriété d'un logement social par certains
locataires ou candidats locataires".**

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- J'étais intervenu il y a deux ou trois ans, car j'avais constaté que le gouvernement wallon, par le biais d'un ministre du Logement socialiste, avait favorisé l'accès à la propriété des logements sociaux par les locataires sociaux. Je suis à 100% favorable à cette orientation.

Tout d'abord, je rappelle que le système mis en place en Wallonie consistait, pour les communes comptant plus de 10% de logements publics, à vendre un certain nombre de logements aux locataires ou aux candidats locataires. Des conditions liées aux revenus étaient bien entendu prévues. Les revenus pouvaient être majorés si l'on vivait en couple - marié ou non - et en fonction du nombre d'enfants. Bien sûr, on ne pouvait pas être par ailleurs propriétaire ou usufruitier d'un autre logement. Des incitants comme des prêts hypothécaires à taux réduits étaient prévus à cette fin.

Le 12 juin 2007, plein d'enthousiasme, j'avais interpellé à ce propos la secrétaire d'État du Logement de l'époque en me disant qu'une ministre de la même couleur politique et de la même compétence, même dans une autre Région,

huurders eigenaar zou worden van hun woning, ze zich meer verantwoordelijk zouden gedragen, waardoor de kosten zouden dalen.

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De houding van het Brussels Gewest ten opzichte van de verkoop van sociale woningen verschilt inderdaad van de houding van de maatschappijen. Ik heb voeling met uw standpunt wat betreft de emancipatie van sociale huurders, maar met het oog op het sociale patrimonium zal mijn antwoord u toch teleurstellen.*

De Waalse minister die tot de ECOLO-fractie behoort zou in het Brussels gewest zijn houding aanpassen aan de Brusselse situatie, zoals ikzelf ook mijn houding zou aanpassen indien ik bevoegd was in Vlaanderen of Wallonië.

In Brussel worden een groot aantal mensen die voldoen aan de toetredingsvoorwaarden tot de sociale huisvesting via het Woningfonds geholpen om een eigen woning te verwerven. Het Woningfonds is in Brussel veel actiever dan in Vlaanderen en Wallonië.

ferait sans doute la même chose, à savoir permettre à des locataires de devenir propriétaires de leur logement social grâce à des aides octroyées par le Fonds du logement.

Or, votre prédécesseur a balayé cette possibilité du revers de la main en disant que la transposition d'un tel modèle en Région bruxelloise était à exclure, car le fil rouge de toute la politique menée était l'augmentation du nombre de logements à disposition du public bruxellois.

C'est très dommage, car on sait que beaucoup de sociétés de logement social bruxelloises vont mal, financièrement parlant. En effet, leur niveau d'encadrement social est faible et les travaux d'entretien et de rénovation peinent à démarrer, car on manque de moyens.

Pour ma part, je pense que si un certain nombre de locataires devenaient propriétaires de leur logement social, ils seraient responsabilisés par rapport à leur logement et cela entraînerait une diminution de frais, ainsi qu'une meilleure socialisation dans l'ensemble du patrimoine.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre question revient sur un débat légitime et récurrent au sujet du logement social bruxellois : la vente des logements sociaux. Je reconnais que l'attitude de la Région bruxelloise n'a pas toujours été identique à celle des sociétés à cet égard.

Néanmoins, même si je suis sensible à votre souci d'émancipation du public des locataires sociaux, ma réponse risque de vous décevoir quant à l'aspect du patrimoine du logement social.

Par ailleurs, on compare des choses difficilement comparables. Par exemple, vous soulignez le fait que, du côté wallon, où c'est un ministre ECOLO qui gère actuellement la politique du Logement, on mène une politique de vente du logement social aux locataires. Je suis convaincu que ce même ministre, s'il devrait œuvrer en Région bruxelloise, n'adopterait pas la même attitude et s'adapterait au contexte de notre Région.

De manière pragmatique et non dogmatique, si je

De Brusselse beleidsverklaring bevestigde de optie van een moratorium op de verkoop van het eigen patrimonium in de sociale huisvestingssector. Zulke verkopen kunnen leiden tot een verarming van de SVK's, die in dat geval genoopt zijn tot de bouw of aankoop van nieuwe woningen. Ik benadruk dat het onderhoud als goede huisvader van het oude patrimonium de beste voorwaarde is voor een evenwichtige financiële situatie van de SVK's.

Daarnaast mag men het feit niet over het hoofd zien dat de Brusselse wachtlijsten alsmaar langer worden. Wanneer je sociale woningen verkoopt, verminder je uiteraard het aanbod ervan. Rekening houdend met de territoriale beperking van ons gewest, kunnen de woningen die aan de overheid toebehoren niet veel verder worden uitgebreid, wat voor een moratorium pleit. Gronden zijn zeldzaam, waardoor men niet op nieuwbouw kan rekenen om de verkoop van sociale woningen te compenseren.

Het sociale huurbeleid biedt aan de regering de mogelijkheid om duurzame beslissingen te nemen en een strategische visie te ontwikkelen met de nodige aandacht voor haar armste inwoners.

Wij onderschrijven uw doelstelling, maar verkiezen te werken met het Woningfonds of de GOMB.

devais œuvrer en Région wallonne ou en Région flamande, j'aurais également une attitude différente en la matière.

Par ailleurs, à Bruxelles, nous aidons une grande partie des personnes répondant aux conditions d'accès au logement social à accéder à la propriété, grâce à un instrument beaucoup moins développé en Région flamande et en Région wallonne, qui est celui du Fonds du logement. Ce Fonds permet d'octroyer tous les ans près de 900 prêts sociaux à un public qui se retrouve à près de 90% dans les conditions d'accès au logement social. C'est dire si une politique d'émancipation ou d'accès à la propriété pour le public du logement social existe à Bruxelles, dans une proportion non négligeable.

Par rapport au logement social, la déclaration de politique régionale a confirmé l'option d'un moratoire sur la vente du patrimoine du secteur du logement social. En effet, la vente du patrimoine social peut aussi constituer un appauvrissement des sociétés de logement social, car elle nécessitera d'acheter ou de construire de nouveaux logements. Je rappelle que c'est l'ancien patrimoine, entretenu en bon père de famille, qui permet aujourd'hui aux sociétés de logement social d'équilibrer leur situation financière.

Il existe également une problématique que l'on ne peut négliger, véritablement discriminante par rapport aux deux autres Régions, à savoir le nombre beaucoup plus important de personnes sur les listes d'attente. Un logement social vendu, c'est une réduction de l'offre et un logement qui ne pourra plus être proposé à une famille dans le besoin.

En outre, d'autres arguments plaident en faveur du moratoire. Ainsi, contrairement aux deux autres Régions, la Région de Bruxelles-Capitale ne dispose pas d'une grande capacité d'extension de son parc public, vu sa limitation territoriale. Le foncier y est rare, que ce soit pour le logement ou d'autres fonctions urbaines. Les difficultés auxquelles nous sommes confrontés dans le cadre du Plan logement sont un argument supplémentaire pour démontrer combien il est difficile de penser que les ventes seront compensées par de nouvelles constructions.

Enfin, la sauvegarde du patrimoine social assure une pérennité des actions du gouvernement dans le

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).*- *Het antwoord van de minister mist visie. Het is mogelijk sociale woningen te verkopen zonder dat ze daarom ook verdwijnen. Men kan bijvoorbeeld werkelijke lasten in de authentieke akte invoegen, waardoor de koper gehouden is zijn eigendom door te verkopen aan een welbepaald publiek.*

- Het incident is gesloten.

temps et permet de développer la vision stratégique d'une ville-région en faveur de ses habitants les plus défavorisés.

En conclusion, nous ne sommes pas opposés à l'objectif que vous poursuivez, mais nous le visons avec des moyens différents, à savoir le Fonds du logement ou la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), qui cible un public dont les revenus sont légèrement supérieurs à ceux du logement social. Ces deux instruments ciblent le but que vous proposez. Nous maintenons par ailleurs le patrimoine existant afin de tenter d'apporter des réponses à des familles de plus en plus nombreuses en attente d'un logement social.

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- Le ministre a réussi à me décevoir, comme il l'avait annoncé. Je voudrais simplement ajouter que je pense que le gouvernement manque d'imagination parce que l'on peut très bien vendre du logement social sans pour autant que le logement disparaisse. En effet, il suffit de mettre des charges réelles dans l'acte authentique, obligeant ainsi les acquéreurs à revendre par la suite à un public déterminé. Mais ça, c'est un autre problème.

- L'incident est clos.