BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Commissie voor de huisvesting en stadsvernieuwing

Commission du logement et de la rénovation urbaine

VERGADERING VAN

DINSDAG 8 FEBRUARI 2011

RÉUNION DU

MARDI 8 FÉVRIER 2011

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

MONDELINGE VRAAG 6

- van de heer Mohamed Daïf 6

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

betreffende "het grondbeleid van de GOMB".

INTERPELLATIES 11

- van de heer Alain Hutchinson 11

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

betreffende "de daling van het aantal gezinnen dat wacht op een sociale woning in Brussel".

Bespreking – Sprekers: **de heer Vincent De Wolf, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Alain Hutchinson.** 12

SOMMAIRE

QUESTION ORALE 6

- de M. Mohamed Daïf 6

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

concernant "la politique foncière de la SDRB".

INTERPELLATIONS 11

- de M. Alain Hutchinson 11

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

concernant "la diminution du nombre de ménages en attente d'un logement social à Bruxelles".

Discussion – Orateurs : **M. Vincent De Wolf, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Alain Hutchinson.** 12

- van mevrouw Céline Fremault 16

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

betreffende "de huisvestingsproblemen voor eenoudergezinnen".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Bianca Debaets, mevrouw Fatoumata Sidibe, de heer Alain Maron, de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **mevrouw Céline Fremault.** 19

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 28

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

betreffende "de steun bij de huurwaarborg".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Michèle Carthé, de heer Alain Maron, de heer Mohamed Ouriaghli, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Bertin Mampaka Mankamba.** 31

MONDELINGE VRAGEN 38

- van mevrouw Carla Dejonghe 39

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

betreffende "de meerkost van passiefwoningen in het kader van het gewestelijk Huisvestingsplan".

- de Mme Céline Fremault 16

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

concernant "la problématique du logement pour les familles monoparentales".

Discussion – Orateurs : **Mme Bianca Debaets, Mme Fatoumata Sidibe, M. Alain Maron, M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **Mme Céline Fremault.** 19

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 28

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

concernant "les aides à la constitution de la garantie locative".

Discussion – Orateurs : **Mme Michèle Carthé, M. Alain Maron, M. Mohamed Ouriaghli, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Bertin Mampaka Mankamba.** 31

QUESTIONS ORALES 38

- de Mme Carla Dejonghe 39

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

concernant "le surcoût des logements passifs dans le cadre du plan régional du logement".

- van de heer Alain Hutchinson 45

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

betreffende "de deskundigencel binnen OVM's".

- van de heer Michel Colson 50

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

betreffende "het project voor het herhuisvesten van gezinnen in lege woningen".

- van de heer Alain Maron 54

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

betreffende "de mogelijkheid voor de BGHM om woningen voor middeninkomens te bouwen".

- de M. Alain Hutchinson 45

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

concernant "la cellule d'expertise au sein des SISP".

- de M. Michel Colson 50

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

concernant "le projet de relogement de familles dans les logements vides".

- de M. Alain Maron 54

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

concernant "la possibilité pour la SLRB de produire du logement moyen".

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

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Daïf.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED DAÏF

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

betreffende "het grondbeleid van de GOMB".

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) bouwt al ruim 21 jaar gesubsidieerde woningen voor de verkoop. Helaas is er een gebrek aan terreinen. Daarom ziet de GOMB zich gedwongen om zich via projectoproepen te wenden tot privé-promotoren.*

In het regeerakkoord staat duidelijk dat de het grondbeleid van de overheid de Brusselaars in staat moet stellen om een woning te vinden tegen sociale voorwaarden die de privémarkt niet kan bieden. Daarom moet de regering haar beleid voortzetten door gemeentelijke sociale woningen te financieren, sociale woningen te bouwen en te renoveren en ook te zorgen voor middelgrote woningen.

Gezien de demografische explosie, is de nieuwe formule van de projectoproepen door de GOMB

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED DAÏF

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

concernant "la politique foncière de la SDRB".

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

M. Mohamed Daïf.- Depuis plus de 21 ans, la SDRB participe au développement et à la rénovation de la capitale via son programme de construction de logements subsidiés destinés à la vente. Les terrains viennent malheureusement à manquer. Cela pousse la SDRB vers les promoteurs privés. La SDRB concrétise ainsi sa volonté de favoriser le développement et l'acquisition de logements pour les ménages à revenus moyens en initiant un concept nouveau : l'appel à projets.

Pour rappel, l'accord 2009-2014 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale précise clairement que "la matière foncière publique permet à de nombreux Bruxellois de se loger dans des conditions sociales que le marché privé ne peut leur octroyer". Il est donc primordial de poursuivre l'effort, dans le cadre des politiques de la ville, de financement de logements sociaux aux communes, de constructions et de rénovations de logements

dringend nodig, maar we moeten ook nieuwe manieren vinden om gronden te verwerven, waarop de GOMB betaalbare woningen kan bouwen voor de middenklasse. Anders zullen de hoge vastgoedprijzen deze mensen blijven wegjagen naar Vlaams- en Waals-Brabant. Dat zou het gewest fiscaal verzwakken.

Beschikt de GOMB momenteel nog over grondreserves? Op welke manieren kan ze bijkomende gronden verwerven?

Welke resultaten had de projectoproep van 2010?

Hoe ver staat de creatie van duurzame woningen en ecogebouwen?

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- De GOMB wordt inderdaad geconfronteerd met een groeiend probleem wat betreft haar grondbeleid. Haar grondreserves zijn geleidelijk aan uitgeput geraakt en de marktwaarde van de zones waar de GOMB privé-investeringen en nieuwe huisvesting heeft gestimuleerd, is opnieuw gestegen. Als gevolg hiervan zijn binnen die zones steeds minder sites beschikbaar waarop men nieuwe huisvestingsprojecten kan realiseren. Van de overblijvende sites is de prijs gestegen.*

Daarom hebben we in het meerjarenplan middelen

sociaux et d'offres de logements moyens.

Au vu de l'explosion démographique que nous connaissons à Bruxelles, il est à mon sens urgent de développer cette nouvelle formule de l'appel à projets de la SDRB, mais aussi d'inventer de nouveaux concepts d'acquisitions de surfaces foncières, afin de faire face à la crise du logement. Il est important qu'en tant qu'acteur public de la rénovation urbaine à Bruxelles, la SDRB puisse continuer à disposer de nouveaux moyens fonciers permettant notamment à la classe moyenne d'acheter des appartements ou des maisons à des prix intéressants. Sinon, au vu des prix des biens immobiliers pratiqués dans notre capitale, l'exode des Bruxellois notamment vers les provinces du Brabant wallon et du Brabant flamand, voire vers des régions plus éloignées, continuera. Cela affaiblira fiscalement notre Région.

En conséquence, je vous pose les questions suivantes :

- à l'heure actuelle, la SDRB dispose-t-elle de réserves foncières encore disponibles ? Si non, par quels autres moyens la SDRB pourrait-elle en acquérir ?

- quels sont les résultats de l'appel à projets de 2010 ? S'il est trop tôt pour avoir les statistiques complètes, je souhaiterais en avoir une idée globale ;

- qu'en est-il de la réalisation des logements durables et des éco-constructions ?

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- Depuis plusieurs années, la SDRB est effectivement confrontée à des difficultés croissantes en matière de maîtrise foncière. Deux phénomènes expliquent cette difficulté. D'une part, les réserves foncières dont elle était historiquement propriétaire se sont épuisées au fur et à mesure des opérations. D'autre part, les zones dans lesquelles elle est intervenue en vue de redynamiser l'investissement privé et la production de logements ont retrouvé une certaine attractivité pour le marché. Par conséquent, les sites permettant la réalisation de logements dans ces zones sont à la fois devenus plus rares et plus

opgenomen die specifiek dienen om nieuwe terreinen te kopen. De GOMB kreeg de opdracht om uit te kijken naar geschikte gelegenheden. Zo werden nieuwe terreinen overgekocht van de onderneming Via Brabant op het Tivoli-domein in Laken. De GOMB bezat al een deel van het terrein en is nu eigenaar van het geheel.

Samenwerkingsprojecten tussen de GOMB en de gemeenten hebben eveneens nieuwe pistes mogelijk gemaakt, zoals bijvoorbeeld het duurzaam wijkcontract Kanaal-Zuid.

De grondschaarste is ook de aanleiding geweest tot het lanceren van twee nieuwe oproepen tot projecten. De eerste oproep richtte zich op projecten van een omvang tussen 5.000 en 10.000 m^2 vloeroppervlakte en de tweede oproep op projecten met een omvang tussen 10.000 en 40.000 m^2. Eén van de doelstellingen was om promotoren ertoe aan te zetten op hun grond een project te realiseren in overeenstemming met het lastenboek van de GOMB om het deels aan de verkoopsvoorwaarden van de GOMB te verkopen.

Deze oproepen hebben weinig opgeleverd. Voor elke oproep werd één enkel aanbod ontvangen. Eén daarvan is na de financiële analyse ervan en omwille van te gebrekkige programmatiekwaliteit weggevallen. De kleine opdracht werd toegewezen aan een project om in Vorst op de Van Volxemlaan 33 middelgrote en 24 vrije woningen te bouwen.

Deze operatie is er op gericht de opdracht toe te kennen aan een promotor die zijn eigen terrein aanbrengt. Hij kan de grondprijs opvoeren aan een waarde die veel lager is dan wat wordt toegestaan door de GOMB. Het gaat meer precies om 128 euro per m^2 vloeroppervlakte terwijl het regeerakkoord van 2006 tot 155 euro per m^2 toestaat.

Door het geringe succes van de oproep tot projecten in 2010 werden de mogelijke oorzaken errvan geanalyseerd. Er werd een zekere terughoudendheid vastgesteld bij de bouwpromotoren. Als de oproepen tot projecten in 2011 niet beter in de smaak vallen, zal de GOMB geconfronteerd worden met een tekort aan terreinen. De hoge kost van de schaarse terreinen zal de activiteiten van de GOMB ernstig in het gedrang brengen. Nieuwe formules zullen moeten worden overwogen, zoals het omzetten van

chers.

Considérant ces aspects, nous avons réintégré dans le plan pluriannuel des moyens spécifiquement destinés à l'acquisition de nouveaux terrains stratégiques. Pour concrétiser cette décision, nous avons confié une mission de prospection à la SDRB, pour repérer les opportunités se présentant. L'acquisition des terrains appartenant à la société Via Brabant sur le terrain Tivoli à Laeken, derrière Tour & Taxis, approuvée à la fin de l'année dernière, fait partie de ce redéploiement de moyens. La SDRB était propriétaire d'une partie du terrain et a pu acquérir l'autre partie pour compléter le projet.

Des synergies entre opérateurs communaux et la SDRB - entre autres via les contrats de quartier durable - permettent aussi d'ouvrir de nouvelles pistes, par exemple dans le cadre du contrat de quartier durable 2010 de Canal Midi.

Ceci étant, la raréfaction du foncier a motivé le lancement, en 2010, de deux appels à projets. Le premier vise des projets d'une taille comprise entre 5.000 et 10.000 m² plancher et le deuxième concerne des projets entre 10.000 et 40.000 m². L'un des objectifs poursuivis par ces appels à projets était de mobiliser des promoteurs disposant d'un foncier sur lequel ils étaient à même de réaliser un projet conforme au cahier des charges de la SDRB, et vendu pour partie suivant les conditions de vente de la SDRB.

Ces appels n'ont pas rencontré le succès escompté, puisqu'une seule offre a été déposée pour chacun des appels. Celle concernant le grand projet a été estimée non recevable pour des raisons d'analyse financière et de qualité de programmation. Le marché pour le petit projet a été attribué à un projet de construction de 33 logements moyens et de 24 logements libres avenue Van Volxem à Forest, à proximité du Wiels.

L'intérêt de cette opération consiste à attribuer un marché à un promoteur qui apporte son terrain. Qui plus est, il l'impute, en termes d'incidence foncière, à une valeur nettement inférieure à la valeur autorisée pour la SDRB, à savoir 128 euros hors démolition par m² plancher, alors que l'arrêté du gouvernement de 2006 autorise jusqu'à 155 euros par m².

bestaande gebouwen of sites.

De GOMB heeft de mogelijkheid om budgetten aan te spreken voor nieuwe aankopen via het meerjarenplan, op voorwaarde dat die aankopen voldoen aan de verplichting om de kost te beperken tot 158 euro per m² zoals bepaald in het besluit van 2006.

Op vlak van de ecobouw geldt de beschrijving van de woning van 2009 als verplichte referentie voor de projecten van de GOMB. Nieuwe constructies moeten voldoen aan de passiefstandaard en de gerenoveerde woningen moeten voldoen aan de standaard zeer lage energie.

De ontvangst van 589 woningen wordt verspreid over 2011 en een deel van 2012 op verschillende werven.

Voor de periode 2010-2013 staan zeven projecten op de planning. In het totaal zullen 934 woningen gerealiseerdworden.

De GOMB heeft eindelijk het grondbeleid bekomen voor verschillende terreinen in de duurzame wijk Tivoli, voor een oppervlakte van vier hectare, waarvan 28.000 m² zal worden omgevormd tot woningen en groene ruimte en 114.000 m² zal dienen voor economische activiteiten.

Het project voorziet in de creatie van een buurt met 500 passiefwoningen, evenals winkels, een park, twee crèches en een ruimte van collectief nut. Met het oog op de omvang van het project zoekt de GOMB naar een mogelijkheid tot samenwerking met privé- en openbare partners.

L'appel à projets est donc une des manières développées par la SDRB pour rencontrer la problématique des réserves foncières.

À la suite du succès mitigé de l'appel à projets de 2010, une analyse des causes probables de cet insuccès a permis d'identifier certaines réticences des milieux intéressés. Nous devons donc adapter un éventuel nouvel appel à projets en conséquence. Il est toutefois clair que si les appels à projets projetés en 2011 ne rencontraient pas davantage les faveurs des promoteurs, la SDRB verrait la pénurie de terrains et les coûts qu'ils représentent compromettre son action d'aménagement et de production de logements. Elle devrait développer d'autres formules, telles que la reconversion de bâtiments ou de sites existants, par exemple.

Actuellement, la SDRB dispose de réserves sur lesquelles elle étudie des projets. Via son plan pluriannuel, elle peut utiliser des possibilités budgétaires pour d'éventuelles acquisitions. Ces dernières doivent toujours s'inscrire dans l'obligation précisée dans l'arrêté de 2006, spécifiant une limitation du coût d'acquisition à une incidence foncière actualisée en janvier 2011 à hauteur de 158 euros le m².

En ce qui concerne les éco-constructions, le descriptif du logement datant de novembre 2009 sert à présent de référence contraignante dans tous les projets menés par la SDRB. Tous les logements produits suivent donc définitivement le standard passif dans le cas de nouvelles constructions et le standard très basse énergie pour les rénovations.

La réception de 589 logements s'étale sur 2011 et partiellement sur 2012, au travers des chantiers suivants :

- Bervoets à Forest : 239 logements devraient être finalisés pour 2011. Pour les avoir visités il y a peu de temps, je puis pour assurer que le projet est en bonne voie ;

- Bara De Lijn à Anderlecht : 147 logements ;

- Raes à Jette : 152 logements ;

- Midi-Suède à St Gilles : 30 ;

- Croix de Pierre à St Gilles : 21 ;

Pour la période 2010-2013, les projets suivants sont planifiés :

- Matériaux à Anderlecht : 119 logements ;

- Compas à Anderlecht : +/- 110 logements ;

- Tivoli à Bruxelles (Laeken) : +/- 530 logements. Ce projet va s'étaler sur plusieurs années ;

- De Boeck à Koekelberg : 28 logements ;

- Ancien Hôpital français à Berchem-Ste-Agathe : ± 780 logements, dont la moitié conventionnés ;

- Ducuroir à Forest : 57, dont 33 conventionnés ;

- Schmitz-Piers à Molenbeek : 10.

Soit au total 934 logements d'ici l'année 2013.

En ce qui concerne le quartier durable exemplaire Tivoli, la SDRB a définitivement acquis la maîtrise foncière des terrains situés entre la rue de Molenbeek, la rue Dieudonné Lefèvre et la rue Claessens, d'une superficie de près de 4 hectares, dont 28.000 m² seront consacrés au développement du logement et de l'espace vert et 114.000 m² à des activités économiques.

Un permis de lotir a récemment été délivré sur ces terrains. L'objectif est d'y développer un quartier de plus de 500 logements passifs comprenant du commerce, un parc public, deux crèches et un espace d'intérêt collectif. Vu l'ampleur de ce projet, les services de la SDRB étudient actuellement les possibilités de mise en oeuvre de cette opération en combinant l'intervention d'acteurs privés et publics.

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- De projectoproep is dus mislukt. Nochtans is die voordelig voor zowel de promotor, die zeker kan zijn dat 50 of 75% van zijn investering overgenomen wordt, als de overheid, die haar beleid in de moeilijke wijken een duwtje in de rug kan geven.*

In welke mate is de projectoproep van 2011 aantrekkelijker dan die van 2010?

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

M. Mohamed Daïf.- La réponse de Mme la ministre est complète en ce qui concerne la politique foncière menée par la SDRB. Néanmoins, je constate l'échec de l'appel à projets. Je sais qu'un promoteur a beaucoup d'avantages à s'inscrire dans un appel à projets, mais que les pouvoirs publics y voient aussi des avantages dans le cadre de leurs politiques dans les quartiers difficiles. L'appel à projets permet au promoteur d'avoir la certitude que 50 ou 75% de ses

investissements seront pris en charge.

Quels sont les critères d'attractivité de l'appel à projets lancé en 2011 par rapport à celui de 2010 ? Quelles sont les modifications techniques à apporter afin d'accroître son attractivité ?

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister *(in het Frans).- Die projectoproep is er nog niet, maar we willen deze idee niet opgeven. We analyseren nu waarom de oproep van 2010 niet gewerkt heeft en op basis daarvan zullen we voor 2011 een nieuwe oproep lanceren. Er is echter nog geen beslissing.*

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre.- Nous ne l'avons pas encore lancé, mais nous n'avons pas envie d'abandonner l'idée. En effet, cette dernière présente un réel intérêt. Nous sommes en train d'analyser les raisons pour lesquelles l'appel à projets de 2010 n'a pas fonctionné. S'agit-il de problèmes administratifs ou les raisons sont-elles à trouver dans le chef du public ? En fonction des conclusions que nous tirerons de cette analyse, nous lancerons ou non un nouvel appel à projets en 2011. Pour ma part, j'espère atteindre cet objectif, mais la décision n'est pas encore prise.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Dit alles gaat blijkbaar veel moeizamer dan de wijk-contracten.*

M. Mohamed Daïf.- Autant cela marche bien dans le cadre des contrats de quartier, autant cela semble plus difficile ici.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIONS

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

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 daling van het aantal gezinnen dat wacht op een sociale woning in Brussel".

INTERPELLATION DE M. ALAIN HUTCHINSON

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

concernant "la diminution du nombre de ménages en attente d'un logement social à Bruxelles".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Op 31 december 2009 stonden 36.867 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Dat waren er 11,7% meer dan in 2008 en 22% meer dan in 2004. Hoewel de woningnood nog steeds groot is, kon u op 11 januari aankondigen dat het aantal wachtende gezinnen op 31 december 2010 was gedaald tot 35.000. Hoe verklaart u die daling?*

Ik ben verbaasd over dat cijfer. Heeft de daling te maken met het feit dat mensen het opgeven en niet langer de moeite doen om hun inschrijving op de wachtlijst te verlengen? Of is ze te wijten aan het feit dat er veel nieuwe en gerenoveerde sociale woningen klaar zijn?

Hoe zit het met de renovatie en bouw van sociale woningen? Hoeveel zijn er het afgelopen jaar gerealiseerd? Kunt u een overzicht geven van het aantal gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning voor elke Brusselse gemeente?

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

M. Alain Hutchinson.- Le nombre de ménages en attente d'un logement social s'élevait au 31 décembre 2009 à 36.867, soit 11,7% de plus qu'en 2008 et 22% de plus qu'en 2004. Alors que la crise du logement est toujours une réalité et que beaucoup de ménages ont encore du mal à se loger à un prix décent, comme l'indique le dernier baromètre social, vous nous annonciez lors de la commission du Logement du mardi 11 janvier que le nombre de ménages en attente d'un logement social avait diminué pour atteindre 35.000 demandes au 31 décembre 2010. Les demandes n'ayant cessé de croître ces dernières années, pourriez-vous nous expliquer les raisons d'une telle baisse de la demande pour l'année 2010 ?

Ce chiffre m'a moi-même étonné. C'est la raison pour laquelle je vous interpelle. J'aurais voulu savoir si vous connaissiez les raisons de cette réduction. Est-elle liée à un grand découragement de la part de gens qui, pensant attendre un certain nombre d'années, ne voient plus l'intérêt de renouveler leur inscription ? Est-elle due à la mise ou remise à disposition de nombreux logements au travers de nouvelles constructions, mais aussi des nombreuses rénovations entamées durant les derniers quadriennaux ? Bien entendu, il s'agirait là d'une raison très positive de la réduction du nombre de demandeurs.

J'aurais donc voulu connaître votre avis et les informations dont vous disposez à ce sujet. J'en profite également pour vous demander où nous en sommes en termes de rénovations et de nouvelles constructions ? Combien de logements nouveaux et rénovés ont-ils pu être mis à disposition des demandeurs au cours de l'année écoulée ? De même, pourriez-vous également nous communiquer une répartition par commune des demandeurs de logements sociaux bruxellois ?

Bespreking

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Ik sluit me aan bij de heer Hutchinson. De toestand wordt*

Discussion

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

M. Vincent De Wolf.- Cela fait un certain temps que je m'occupe du logement et je n'enfoncerai

steeds dramatischer.

Ik volg dit dossier al meer dan vijftien jaar. Sommige Brusselaars wonen in krotten die helemaal niet aan de gewestelijke en gemeentelijke regelgeving beantwoorden. Ik ken bijvoorbeeld een alleenstaande vrouw met twee kinderen die een ruimte van 14 m² bewoont. Het verbaast me dan ook sterk dat de wachtlijsten voor sociale woningen korter zouden worden, terwijl de armoede razendsnel toeneemt.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- We gaan elk jaar na hoeveel gezinnen er op 31 december op de wachtlijst staan.*

Het cijfer is een momentopname die enkel dient om te kunnen vergelijken met andere jaren. Het geeft de realiteit niet exact weer, maar wijst wel op tendenzen.

Ik heb de BGHM gevraagd om me de meest recente cijfers te bezorgen. Eind 2010 stonden er zogezegd 35.946 gezinnen op de wachtlijst, eind 2009 nog 36.867. Ik was ook verbaasd over het cijfer omdat de armoede duidelijk toeneemt en vroeg om het goed na te kijken. Helaas bleek dat het cijfer van 2010 niet klopte. In werkelijkheid stonden er op 31 december 2010 niet minder dan 37.825 gezinnen op de wachtlijst. Het aantal blijft dus wel degelijk stijgen.

De investeringsprogramma's hebben ertoe geleid dat er in 2010 zo'n 63 sociale woningen werden opgeleverd na zware renovaties. Vier kleine sociale woningen werden afgebroken en door de verbouwing van een gebouw in Sint-Gillis konden

donc pas de portes ouvertes. Je m'inscris dans le sillage d'Alain Hutchinson, parce que la réalité à laquelle je suis confronté est de plus en plus dramatique à Bruxelles.

Cela fait maintenant plus de quinze ans que je m'occupe de cette problématique et, à l'heure actuelle, on voit des gens qui vivent dans des logements extrêmement précaires, contraires à la législation, aussi bien communale que régionale. J'ai reçu hier une dame qui a deux enfants, qui travaille comme femme de charge et touche 1.250 euros par mois. Elle paie 500 euros par mois pour un 14 m² où elle vit avec ses enfants. Voilà des situations qui ont de quoi laisser pantois. Une autre femme, sans logement cette fois, paie 200 euros par mois pour mettre ses meubles dans un garde-meubles moderne. Je suis donc très surpris de ce que le nombre de demandes diminue. À mes yeux, c'est incompréhensible quand je constate que la précarité - et je suis effrayé par la dualisation de cette ville - progresse fort et extrêmement vite.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le 31 décembre de chaque année, nous avons l'occasion de faire une photographie de la situation des demandes de logement dans le parc du logement social.

Ce chiffre est une photographie d'un moment précis. Il n'a d'intérêt que comparativement à ceux relevés à la même date chaque année, permettant ainsi de calculer une évolution. S'il ne reflète pas exactement la réalité, il met en évidence une tendance, que l'on doit prendre en considération.

J'ai donc demandé à la SLRB ses chiffres les plus récents. Celle-ci m'a communiqué le chiffre de 35.946, qui est inférieur aux 36.867 de l'année précédente. Comme vous, ce chiffre m'a interpellé, car il est évident que la précarisation de la Région de Bruxelles-Capitale s'accroît plutôt qu'elle ne diminue. J'ai donc demandé qu'on puisse vérifier ces informations. Malheureusement, il apparaît qu'il ne s'agit pas du chiffre exact. Le nombre total de ménages candidats locataires qu'il faut prendre en considération à la date du 31 décembre 2010 est de 37.825, alors qu'il s'élevait à 36.867 en 2009, 33.006 en 2008, 32.358 en 2007 et 24.792 en

er 26 sociale woningen worden gerealiseerd. Het nettoresultaat komt dus neer op 22 nieuwe sociale woningen.

Dankzij het Huisvestingsplan werden er in 2010 nog 58 nieuwe woningen gerealiseerd.

Als we de resultaten van alle bouw- en renovatiewerken samentellen, werden er in 2010 80 sociale woningen gerealiseerd. Aangezien er 37.825 gezinnen op de wachtlijst staan, hebben die 80 nieuwe woningen slechts een verwaarloosbare impact op het probleem.

Ik kan u een tabel bezorgen met een overzicht per gemeente van het aantal gezinnen op de wachtlijst. De aanvragen nemen het snelst toe in gemeenten als Brussel, Molenbeek en Koekelberg, en dalen in tien andere gemeenten.

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Het is vreemd dat de BGHM zo'n flater begaat en geen*

2003. La tendance à l'augmentation continue donc d'être importante dans la Région. Les constats intuitifs que nous pouvons tous tirer sont malheureusement confortés par les chiffres de la SLRB.

Voici à présent ma réponse à vos questions concernant le nombre de rénovations, de réhabilitations et de constructions. Sur la base des données qui m'ont été communiquées par la SLRB, les programmes quadriennaux d'investissements ont permis la livraison de soixante-trois logements sociaux, qui ont pu être mis en location en 2010 suite à des rénovations lourdes. Ces rénovations ont engendré la suppression de 4 petits logements et la création de 26 autres, grâce à la réhabilitation du home des infirmières à Saint-Gilles en immeuble de 26 logements sociaux. L'augmentation nette liée aux rénovations et réhabilitations est donc de 22 unités.

Par ailleurs, en 2010, le Plan régional du logement a permis la livraison et la mise en location de 58 nouveaux logements.

Au total, en 2010, les travaux de rénovation et de construction ont permis la mise ou remise en location de 80 logements sociaux. Étant donné le nombre très élevé de ménages en attente d'un logement social, à savoir 37.825, la mise ou remise en location de ces 80 logements sociaux n'a pu avoir qu'un impact marginal sur le nombre de ménages en attente d'un logement.

S'agissant de votre dernière question relative à l'évolution des demandes par commune, les données sont reprises dans ce tableau que je tiens à votre disposition. Il montre l'évolution suivante : les communes qui connaissent la plus forte croissance des demandes sont celles de Bruxelles, Molenbeek-Saint-Jean, Koekelberg, Jette et Saint-Josse-ten-Noode. Les communes qui ont connu une baisse sont Etterbeek, Saint-Gilles, Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren, Evere, Woluwe-Saint-Pierre, Watermael-Boitsfort, Uccle, Forest et Woluwe-Saint-Lambert.

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

M. Alain Hutchinson.- Il est tout de même étonnant que la SLRB fasse une erreur pareille.

correct cijfer had gegeven.

Une différence de 2.000 demandeurs entre l'information qu'elle vous donne et la réalité !

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- U hebt gelijk. Het cijfer was gebaseerd op verkeerde gegevens.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est tout à fait étonnant et choquant. Le chiffre qui a été donné est relatif au nombre de logements disponibles et non au nombre de demandeurs d'un logement social. Et encore, il s'agissait de la dernière année en référence, qui n'était même celle de 2010 !

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Ik hoop dat u voortaan meer betrouwbare cijfers krijgt.*

M. Alain Hutchinson.- J'espère que dorénavant, la SLRB vous donnera des chiffres plus fiables.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je l'espère aussi.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Er komen veel te weinig sociale woningen op de markt om de woningnood te lenigen. Het Huisvestingsplan, waarvan ik trouwens de geestelijke vader ben, was bedoeld om op korte termijn 5.000 woningen op de markt te brengen en zo de vastgoedprijzen te stabiliseren. Met een tempo van 58 woningen per jaar, zal de doelstelling van het plan echter nooit worden gehaald.*

M. Alain Hutchinson.- Le nombre de logements mis à disposition est non seulement insuffisant dans le cadre des besoins de notre population, mais de plus, le Plan logement que j'avais initié à l'époque visait à mettre rapidement sur le marché immobilier à Bruxelles 5.000 logements pour avoir un effet de stabilisation des prix de l'immobilier à Bruxelles. Une étude du Département d'économie appliquée de l'ULB (Dulbea) de l'époque justifiait ce nombre et cette rapidité. Si nous en sommes à 58 nouveaux logements par an, le Plan logement n'atteindra jamais son objectif. C'est regrettable.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- U moet wat begrip hebben voor uw opvolgers. In 2011 zullen we 1.000 woningen gerealiseerd hebben. De komende jaren wordt de productie opgedreven.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je vous demande un peu d'indulgence pour ceux qui vous ont succédé. Le cap des 1.000 logements sera atteint en 2011. Nous atteindrons dans les années qui viennent une production annuelle qui sera plus importante que par le passé.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Ik weet dat het niet gemakkelijk is, maar het is de bedoeling om de woningprijzen onder controle te houden. Als de uitvoering van het plan niet op kruissnelheid komt, lukt dat nooit.*

M. Alain Hutchinson.- Je comprends tout à fait les difficultés qu'il y a à réaliser ce plan. Je rappelle simplement quel effet secondaire avait été prévu : peser un peu sur le marché immobilier bruxellois. En raison des difficultés de mise en oeuvre ce plan, nous risquons de ne pas atteindre cet objectif.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

betreffende "de huisvestingsproblemen voor eenoudergezinnen".

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- De voorbije decennia is het aantal eenoudergezinnen in Brussel sterk gegroeid. Volgens een studie van de Rijksdienst voor Kinderbijslag voor Werknemers (RKW) vertegenwoordigden zij in 2004 30,86% van de Brusselse gezinnen met kinderen, wat meer is dan in de andere gewesten.*

In naar schatting 86% van de gevallen gaat het om een moeder met kinderen. Ondanks sociale hulp, is het inkomen van deze eenoudergezinnen laag. Zo'n sociale hulp is bijvoorbeeld het alimentatiegeld, maar dat wordt in 40% van de gevallen niet betaald.

Vooral alleenstaande vrouwen die nog jonge kinderen en daardoor geen volwaardig werk kunnen vinden, hebben het moeilijk.

Uit het recente armoederapport blijkt dat de leefomstandigheden van deze eenoudergezinnen in de buurt komen van die van arme gezinnen. Dat komt doordat hun inkomen laag is, maar ook het geslacht van de ouder speelt hierin een rol.

Uit een enquête van de Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie (MRAX) blijkt bovendien dat een deel van de eigenaars liever geen huurcontarct afsluit met een eenoudergezin. 41% van deze gezinnen wordt meer dan twee keer geweigerd voor ze een woning vinden. Dat gebeurt nog meer als het gezinshoofd een vrouw is.

Een gevolg van deze moeilijkheden is dat de woningen waarin eenoudergezinnen wonen, vaak

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

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

concernant "la problématique du logement pour les familles monoparentales".

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

Mme Céline Fremault.- Au sein de cette commission, nous avons déjà eu l'occasion d'aborder le phénomène des familles monoparentales par différents biais : la taille du logement, l'aide locative ou acquisitive, ... Si ce phénomène n'est pas récent, il s'est toutefois considérablement amplifié ces dernières décennies à Bruxelles.

Une étude de l'Office national d'allocations familiales pour travailleurs salariés (ONAFTS) parue en 2008 révèle ainsi que la Région bruxelloise est caractérisée par la présence sur son territoire d'un nombre proportionnellement plus élevé de familles monoparentales que les autres Régions. D'après cette étude, photographie de la situation au 31 décembre 2004 (il n'existe pas d'étude plus récente), la part des familles monoparentales dans notre Région s'élevait à 30,86% de tous les ménages avec enfants à Bruxelles.

À l'heure actuelle, on estime en outre que 86% des familles monoparentales sont composées de femmes avec enfants. On constate, et diverses études l'ont démontré, que les revenus d'activité des familles monoparentales sont relativement faibles, et ce, malgré les prestations sociales. Parmi ces dernières figurent les pensions alimentaires qui, dans 40% des cas, ne sont pas payées. Elles ne contribuent donc pas à rééquilibrer les ressources de la famille en question.

Cet état de fait se vérifie tout particulièrement dans les familles monoparentales dont le chef de

overbevolkt zijn. Ze zijn te klein en ook oncomfortabel. Dan zwijgen we nog over de moeilijkheid om een koopwoning te vinden, wat slechts voor 55% van de eenoudergezinnen haalbaar is. Ook renovaties zijn te duur.

Volgens de laatste studie van Nicolas Bernard (CRISP, 2007), is 61% van de bevolking van de sociale woningen in Wallonië vrouwelijk. In Brussel zou dat nog meer zijn.

Deze moeilijkheden verklaren waarom dit soort gezinnen zo massaal op de wachtlijsten voor sociale woningen staat. Momenteel zijn dat er 6.270, of 20% van het totale aantal aanvragers.

Dezelfde studie van de heer Bernard bevat een reeks maatregelen die de situatie van eenoudergezinnen kunnen verbeteren en die liggen niet enkel op het domein van bouw of renovatie.

Het Waals Gewest geeft bij de toekenning van sociale woningen extra punten aan bepaalde categorieën, zoals gescheiden personen met een of meer kinderen ten laste en alleenstaande en zwangere vrouwen. Dardoor kunnen zij vaak enkele maanden vroeger een aangepaste woning betrekken.

Sommige Brusselse gemeenten, zoals Sint-Joost, hebben deze categorieën ook toegepast in hun reglementen voor de toewijzing van gemeentelijke woningen.

In de grote Franse steden bestaat er dan weer een financiële hulp voor eenoudergezinnen met een inkomen van minder dan 1.600 euro per maand. Er zijn andere maatregelen mogelijk, zoals bijzondere waarborgen. Zo kunnen bepaalde doelgroepen in Frankrijk 18 maanden huur laten waarborgen, wat de verhuurders kan geruststellen.

Volgens het regeerakkoord wil de regering haar sociale woningbeleid nog versterken, ten voordele van kwetsbare mensen met een laag inkomen. De eenoudergezinnen vallen in deze categorie. Het regeerakkoord omschrijft daarvoor verschillende maatregelen, zoals de versterking van de bestaande hulp, een mogelijke tussenkomst van het gewest bij de betaling van een verzekering tegen jobverlies of een regionaal fonds voor huurwaarborgen.

Welke maatregelen zijn er mogelijk om specifiek

ménage est une femme et où la présence d'enfants, spécifiquement en bas âge, réduit considérablement leur probabilité de trouver un emploi, particulièrement à temps plein.

Parallèlement, il ressort du récent rapport sur la pauvreté que les conditions de logement des familles monoparentales se rapprochent de celles des ménages pauvres, et ce, en partie en raison de la précarité pécuniaire que connaissent ces ménages, mais pas uniquement. On parle souvent d'une précarité au féminin et d'une augmentation du risque de précarité si l'on est une femme.

En matière locative, une enquête du Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie (MRAX) révèle aussi une certaine réticence de la part d'une partie des propriétaires à conclure un bail avec une famille monoparentale. Il apparaît ainsi que 41% des familles monoparentales subissent plus de deux refus de la part des propriétaires lors de leur recherche d'un logement. Ce phénomène est encore plus fréquent lorsque le chef de ménage est une femme.

En corollaire des difficultés rencontrées par ces ménages, il n'est pas rare de constater un phénomène de surpeuplement des logements qu'ils occupent. Nous avons déjà évoqué la nécessité de logements plus grands. On constate également un faible niveau de confort de ceux-ci. Je ne développerai pas ici la difficulté rencontrée dans le domaine de l'acquisition de logement, puisqu'on sait que seuls 55% des parents vivant en famille monoparentale ont la possibilité d'en acquérir un. Ces familles monoparentales subissent également une réelle incapacité à rénover leur bien.

D'après la dernière étude de Nicolas Bernard, parue aux éditions du CRISP en 2007, la population des logements sociaux était féminine à 61% en Wallonie. Ce chiffre serait encore plus élevé à Bruxelles.

Ces difficultés expliquent en partie la présence massive de ce type de ménages sur les listes d'attente des logements sociaux. On recense aujourd'hui près de 6.720 ménages monoparentaux en attente d'un logement social inscrits sur les listes, soit près de 20% du nombre de demandeurs.

Cette même étude de M. Bernard précise que les solutions pour tenter de contrer les mauvaises

de eenoudergezinnen te helpen? Kunnen sommige maatregelen van het Waals Gewest ook in het Brussels Gewest van toepassing worden? Bereiken de huidige hulpmaatregelen hun doel? Moeten ze aangepast worden aan bepaalde specifieke eisen? Hoe zult u de discriminatie van deze vrouwen op de privéhuurmarkt bestrijden?

Er is duidelijk nog heel wat politiek werk aan de winkel om deze problematiek aan te pakken, warvaan de heer Bernard zegt dat de strijd tegen de armoede niet zal volstaan en dat er een specifiek beleid voor nodig is.

conditions de logement ne sont pas à rechercher uniquement dans le domaine de l'habitat. Certaines mesures peuvent être prises pour favoriser la situation des familles monoparentales. Il existe des cadastres de mesures intéressantes.

La Région wallonne a procédé à des catégorisations prioritaires, incluant de nouvelles catégories de groupes, qui bénéficient de points de priorité dans l'attribution des logements sociaux. Par exemple, une personne divorcée ou en instance de l'être, avec un ou plusieurs enfants à charge, est prioritaire, ainsi que les femmes seules et enceintes. Cela permet souvent à ces personnes de gagner quelques mois dans l'attribution d'un logement social adapté à leur future situation familiale.

La Région wallonne a instauré ce type de catégories dans l'article 17 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Certaines communes bruxelloises ont également opéré ce type de distinction dans leurs règlements d'attribution des logements communaux ; c'est notamment le cas de la commune de Saint-Josse.

D'autres types d'aides existent dans les grandes villes françaises, comme une aide financière spécifique dénommée "Paris logement familles monoparentales", destinée aux familles monoparentales disposant de moins de 1.600 euros de revenus par mois. Il est également possible d'imaginer d'autres mécanismes, comme la création de cautionnements spécifiques. Cela se fait également en France, où il est possible, pour certains groupes-cibles et moyennant le respect de conditions assez complexes, de bénéficier d'un cautionnement couvrant par exemple 18 mensualités de loyer et de charges locatives, à l'exclusion de certains frais. L'instauration d'un cautionnement, au moins partiel, peut contribuer à rassurer certains bailleurs et, partant, à aider à tempérer le phénomène de discrimination que j'ai déjà évoqué.

Notre accord de gouvernement dispose que "la politique sociale du logement, par l'intermédiaire du Fonds du logement et des agences immobilières sociales, sera encore accrue à destination des ménages à faibles revenus et des personnes fragilisées". Je pense que les familles monoparentales constituent un groupe de personnes fragilisées - ou qui peuvent l'être à

moyen terme - et à bas revenus. Pour aider ces personnes fragilisées, l'accord de gouvernement adopte diverses mesures, dont le renforcement des aides existantes, l'étude de la possibilité d'une intervention de la Région dans la couverture d'une assurance contre la perte d'emploi en faveur des locataires, ainsi que la mise sur pied d'un fonds régional et mutuelliste des garanties locatives géré par les pouvoirs publics.

Concernant l'aide spécifique aux familles monoparentales, quelles sont les mesures qui peuvent être mises en place pour aider ce groupe cible à accéder à un logement ? Certaines des mesures adoptées en Région wallonne pourraient-elles s'avérer pertinentes à activer en Région bruxelloise ? Les aides actuelles, telles qu'elles existent dans le dispositif bruxellois, atteignent-elles leurs objectifs ? Existe-t-il des revendications spécifiques qui pourraient les moduler ? Enfin, quelles sont les mesures que vous pouvez prendre ou avez prises, dans le cadre de l'aide locative, pour lutter contre la discrimination à l'encontre de ces femmes dans le secteur privé ?

Dans son étude, Nicolas Bernard disait : "Le terrain politique reste, on le voit, largement à ensemencer sur cette question. Aucune proposition de loi, de décret ou d'ordonnance n'existe pour cette problématique", que M. Bernard qualifie de "sui generis". Cela signifie qu'elle requiert des solutions plus larges que la simple lutte contre la précarité.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik sluit mij aan bij de tussenkomst van mevrouw Fremault. Vorige week konden we in de pers lezen dat de armoedecijfers in Brussel gestegen zijn. Vaak zijn vrouwen het eerste slachtoffer, vooral als ze kinderen ten laste hebben. Een campagne van de vzw Welzijnszorg droeg als slogan "Arm maakt ziek". Het verwees naar het feit dat vrouwen die armoede lijden, zich vaak wegcijferen voor hun kinderen en medische zorg, voeding en kleding uitstellen voor zichzelf.

Als ze daarenboven geen goede huisvesting

Discussion

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

Mme Bianca Debaets *(en néerlandais).- Les femmes sont souvent les premières victimes de la pauvreté, surtout avec des enfants à charge. Elles se privent au profit de leurs enfants, au mépris de leurs soins médicaux, de leur alimentation et de l'achat de vêtements.*

Si, de surcroît, elles ne disposent pas d'un bon logement, ce sont les résultats scolaires des enfants qui en pâtissent. Il faut aider les familles monoparentales par le biais d'une garantie locative spécifique, de points supplémentaires

hebben, gaan onder meer de schoolresultaten van de kinderen daaronder lijden, omdat er geen plaats is om op een degelijke manier huiswerk te maken. Goede huisvesting voor alleenstaande ouders zou kunnen bevorderd worden via onder andere een specifieke huurwaarborg, aanvullende punten bij toewijzing van een sociale woning en invoering van verzekeringgewaarborgd wonen. Welke van deze of andere pistes worden momenteel onderzocht? Ook moeten in de private sector mensen gesensibiliseerd worden, om uitsluiting tegen te gaan.

Er is nog veel werk aan de winkel om mensen te sensibiliseren over het thema, zodat uitsluiting wordt tegengegaan.

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibe *(in het Frans).- Uit het armoederapport van 2009 blijkt dat eenoudergezinnen het erg moeilijk hebben om een woning te vinden. 9,4% van de Brusselse gezinnen zijn eenoudergezinnen, waarvan slechts een klein gedeelte een man als gezinshoofd heeft. Onlangs nog werd vastgesteld dat het risico om in armoede te verzeilen meer dan dubbel zo groot is voor eenoudergezinnen dan voor traditioneel samengestelde gezinnen. Dat heeft te maken met de kwetsbare positie van vrouwen op de arbeidsmarkt en met de problematiek van gebroken gezinnen.*

Meer dan de helft van de alleenstaande moeders woont in woningen van matige tot zeer slechte kwaliteit. Dat is slechts voor 37% van de traditionele gezinnen het geval. Huisbazen zijn trouwens vaak niet geneigd om te verhuren aan eenoudergezinnen.

Ook nieuw samengestelde gezinnen worden dikwijls gediscrimineerd door huisbazen. Het Brussels Gewest heeft geen cijfers over het aantal eenoudergezinnen dat een openbare woning huurt of gebruik maakt van de huurtoelage. Bent u van plan om een studie te laten uitvoeren? We hebben cijfers nodig om het probleem efficiënt te kunnen bestrijden.

accordés pour l'attribution d'un logement social et de l'introduction d'une assurance logement garanti. Quelles pistes sont à l'étude ?

Il faut également sensibiliser le secteur privé à la lutte contre l'exclusion.

Il y a encore beaucoup à faire pour sensibiliser l'opinion publique afin de lutter contre les exclusions.

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

Mme Fatoumata Sidibe.- Il ressort du rapport sur l'état de la pauvreté 2009 que la problématique du logement pour les familles monoparentales est considérable en Région bruxelloise. Les ménages monoparentaux maternels représentent 9,4% des ménages bruxellois et les ménages monoparentaux paternels 1,5% de ceux-ci. La plate-forme créance alimentaire constatait en octobre dernier que ces ménages monoparentaux sont deux fois plus exposés au risque de pauvreté que les familles traditionnelles : 40% de ménages monoparentaux contre 17% des couples avec enfant. Ce phénomène serait notamment inhérent à la position fragile des femmes sur le marché de l'emploi, à laquelle s'ajoute la problématique de l'éclatement des familles.

La Ligue des familles constate par ailleurs que plus de la moitié des mères élevant seules leurs enfants vivent dans des logements de qualité moyenne à très mauvaise, contre 37% des ménages traditionnels. Les propriétaires seraient en outre plus méfiants à l'égard des familles monoparentales, puisque celles-ci subiraient plus de refus que les ménages traditionnels.

On ne peut ignorer non plus la situation des familles d'origine plurielle, qui font également l'objet de discriminations de la part de certains propriétaires. La Région bruxelloise ne dispose pas de chiffres concernant le nombre de familles monoparentales locataires de logements publics ou recourant au système de l'allocation-loyer. Elle ne dispose pas davantage de chiffres concernant des

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

M. Alain Maron *(in het Frans).- De interpellaties van mevrouw Fremault en andere collega's vestigen de aandacht op een bijzonder ernstige problematiek. Voor een alleenwonende is het bijzonder moeilijk om zowel de huurprijs als de algemene kosten te dragen. Bovendien zijn vrouwen dikwijls gezinshoofd en net zij worden het vaakst getroffen door werkloosheid en sociale achterstand.*

De collega's hebben uiteraard gelijk dat hier een oplossing voor moet komen. Niettemin moeten we ervoor waken een systeem in het leven te roepen dat mensen ervan weerhoudt om te gaan samenwonen, naar analogie van de werkloosheidsval. Het eenouderstatuut kan van tijdelijke aard zijn. De maatschappij evolueert, de familiestructuren ook. Nieuwe, specifieke hulpverlening mag geen perverse effecten sorteren.

Voorts zijn er vaak problemen met alimentatiegelden. Dat 40% van de eenoudergezinnen het alimentatiegelden niet ontvangt, is sociaal gesproken onaanvaardbaar. Al behoort het probleem niet tot onze bevoegdheden, toch is het van belang dat ertegen wordt opgetreden.

ECOLO is voorstander van de individualisering van sociale rechten en het verhogen van het kindergeld, in ieder geval tot boven de armoedegrens.

ECOLO schaart zich dus achter de andere sprekers, maar benadrukt dat er alternatieve oplossingen nodig zijn en perverse effecten moeten worden vermeden.

familles occupant des logements qui ne sont pas adaptés à leur besoin. Prévoyez-vous une étude en ce sens, qui nous permettrait de réaliser une cartographie du phénomène ? Nous avons besoin de ces chiffres pour lutter contre le phénomène de manière efficace. Une étude de genre permettrait en outre de cibler davantage ce public, qui mérite une attention particulière.

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

M. Alain Maron.- Les interpellations de Mme Fremault et des autres collègues mettent l'accent sur une problématique particulièrement aiguë et saillante dans notre Région. Quand on est seul à devoir gérer un ménage, il est particulièrement compliqué de subvenir au coût du logement et aux charges. S'ajoute à cela le fait que, bien souvent, ce sont des femmes qui sont chefs de ménage et qu'elles sont spécifiquement touchées par le chômage et les problèmes sociaux.

Il y a donc là un véritable problème, auquel il convient de trouver des solutions. Je m'inscris donc tout à fait dans les propos de mes collègues. Néanmoins, il convient de rester vigilant afin de ne pas créer, à l'instar de ce qu'on appelle les pièges à l'emploi dans les politiques mises en oeuvre, de dispositifs favorisant des "pièges à la cohabitation". La monoparentalité ou le statut d'isolé peuvent n'être qu'une situation temporaire. Certes, elles peuvent s'avérer définitives, mais elles sont potentiellement temporaires. Il ne faudrait donc pas que les systèmes mis en place constituent des freins ou empêchent les personnes, soit de se remettre en ménage pour des raisons amoureuses, soit de cohabiter avec des connaissances, de la famille ou dans un cadre intergénérationnel.

La société actuelle est en pleine évolution. Les familles se décomposent et se recomposent, et ce parfois selon des modalités que l'on n'imaginait pas il y a une ou deux générations, voire moins. Certes, il faut trouver des solutions à ces problématiques spécifiques, et nous ne sommes pas opposés à y accorder une attention particulière. Si l'on met en place des aides spécifiques et ponctuelles, il faut cependant être attentif à ce qu'elles n'aient pas d'effets pervers qui dépasseraient les effets positifs escomptés.

Par ailleurs, il existe un vrai problème global au

niveau des créances alimentaires. En effet, le fait que 40% des familles monoparentales précarisées ne touchent pas la créance alimentaire qui leur est due est un véritable enjeu de société, dont il faut tenir compte. Certes, cela ne concerne pas ce niveau de pouvoir, mais un combat important est à mener en la matière. Le dispositif existant présente manifestement des failles.

Au sein du groupe ECOLO, nous sommes à la fois favorables à l'individualisation des droits sociaux et au fait de remonter le niveau des allocations, au moins jusqu'au seuil de pauvreté. La situation sociale de ces personnes est surtout problématique à cause des revenus. Il est donc inadmissible que ces derniers soient à ce point faibles par rapport au coût du logement et des charges pratiquées en Région bruxelloise.

Le groupe ECOLO s'inscrit donc parfaitement dans les interventions de nos collègues, mais reste attentif à la nécessité de trouver des solutions ailleurs. Tous les groupes politiques doivent y oeuvrer. Enfin, nous attirons l'attention sur le fait que certaines mesures attractives peuvent comporter des effets pervers qu'il convient de mesurer afin de vérifier si, in fine, elles restent globalement intéressantes.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

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

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Het gewest ondergaat deze situatie. De wet op het leefloon heeft betrekking op 40.000 personen en alle OCMW's zullen u bevestigen dat die gemaakt is om samenwonen te ontmoedigen.*

M. Michel Colson.- La Région subit cette situation. Vous y avez fait allusion. La loi sur le revenu d'intégration sociale concerne 40.000 personnes, ce qui est l'équivalent de la population de Woluwe-Saint-Lambert. Elle est faite pour décourager la cohabitation, comme vous le diront tous les CPAS.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Daarom vragen wij om de individualisering van de sociale rechten.*

M. Alain Maron.- C'est pour cela que nous demandons l'individualisation des droits sociaux.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Op gewestelijk niveau beschikken we helaas over onvoldoende middelen om het op te nemen tegen deze wet, die mensen aanmoedigt om een vals adres te nemen.*

M. Michel Colson.- Les outils régionaux ne me semblent, à cet égard, malheureusement pas de taille à lutter contre la philosophie d'une loi. On peut être pour ou contre, mais cette loi favorise notamment les fausses adresses. Les pauvres en Région bruxelloise louent des boîtes aux lettres.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben het eens met mevrouw Fremault: eenoudergezinnen verdienen bijzondere aandacht. Dankzij het puntensysteem voor kandidaten op de wachtlijst voor een sociale woning, krijgen eenoudergezinnen nu al twee extra punten. Het is geen mirakeloplossing, maar zo kan de wachttijd wel met een of twee jaar worden ingekort.*

We kunnen natuurlijk overwegen om eenoudergezinnen nog meer extra punten te geven. Het is echter niet de bedoeling dat we verschillende vormen van armoede met elkaar laten concurreren. De verenigingen zijn ook geen vragende partij voor zo'n maatregel. Ik sluit niet uit dat ik mijn standpunt ooit wijzig als ik daartoe wordt bewogen door nieuwe informatie. Het is nu mijn bedoeling om eerst extra punten toe te kennen aan vrouwen die het slachtoffer zijn van partnergeweld.

Ik wil ook aandacht besteden aan gescheiden sociale huurders die een co-ouderschapsregeling toepassen. Het kan niet de bedoeling zijn dat een sociale huurder wordt gedwongen om te verhuizen of dat zijn huur wordt verhoogd omdat bepaalde slaapkamers slechts de helft van de tijd worden gebruikt. Dat brengt me bij een ander debat, namelijk over de vraag of huurders van een sociale woning die niet meer is aangepast aan hun gezinssituatie, moeten verhuizen. Sommige politici vinden van wel.

Ik wil een voorbeeld nemen aan wat er in Wallonië gebeurt. De verborgen discriminatie van eenoudergezinnen door het gebrek aan sociale woningen met meerdere slaapkamers moet ook worden aangepakt.

Het is algemeen bekend dat het Huisvestingsplan 5.000 sociale woningen en woningen voor middeninkomens moet opleveren, maar slechts weinigen weten dat een groot aantal van die woningen voor grote gezinnen bestemd moet zijn. We willen een extra inspanning doen voor grote gezinnen zonder de andere sociale huurders te benadelen. In 2011 komen er 1.000 woningen op de markt. De toegenomen productie zal ongetwijfeld positieve gevolgen hebben.

Het Huisvestingsplan bepaalt meer in het bijzonder dat een derde van de nieuwe woningen drie of

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je rejoins totalement Mme Fremault lorsqu'elle demande une attention particulière aux familles monoparentales. Cependant, le système de points de priorité que vous semblez appeler de vos vœux pour le logement social existe, puisqu'en vertu de l'art. 9, § 2, alinéa 3 de l'arrêté du 26 septembre 1996, deux points de priorité sont accordés à ce type de composition familiale. Ce n'est pas la panacée, cela ne fournit pas de solution immédiate d'hébergement, mais cela fait gagner davantage de temps que les quelques mois que vous évoquez (une ou deux années, en réalité).

On peut songer à augmenter ce nombre de points, mais au-delà du fait qu'il est toujours délicat de faire primer une situation de précarité sur une autre - nous courons toujours le risque de tomber dans une espèce de hit-parade de la misère -, c'est une revendication que je n'ai pas encore vraiment reçue de la part du secteur associatif. Je n'exclus néanmoins pas de revoir ma position le cas échéant, si des éléments nouveaux m'étaient soumis. En revanche, dans un registre connexe, dans le cadre de la refonte de l'arrêté locatif, je compte conférer des points de priorité aux femmes victimes de violences domestiques.

De la même manière, je me penche sur le concept de logement adapté dans le parc social, dans le but d'intégrer le phénomène de la garde alternée, devenue norme par défaut par la loi du 18 juillet 2006. Il faut éviter de sanctionner, par exemple par un surloyer ou une mutation, le locataire social gardien alterné qui possède un logement dont certaines chambres - celles des enfants - ne sont occupées qu'une semaine sur deux. Cela crée d'ailleurs pas mal de tensions dans un autre débat, quand on prend ce problème sous l'angle de l'amélioration des mutations dans le logement social. Certains, sous d'autres casquettes, font pression pour que soient libérés des logements. C'est un paradoxe qui a un sens sur le fond, mais qui n'apporte pas toujours des solutions.

Je compte, ici aussi, m'instruire des intéressantes évolutions constatées en Wallonie. Il convient également de combattre, y compris dans le parc public, la discrimination larvée que constitue le manque de logements multi-chambres que briguent les familles monoparentales, et plus particulièrement les mères célibataires.

meer slaapkamers moet tellen. Dat wordt ons trouwens opgelegd door de Huisvestingscode.

(verder in het Nederlands)

Ik heb me eveneens geëngageerd om de ontwikkeling van transitwoningen te bevorderen. Ze worden vooral gewaardeerd door alleenstaande vrouwen. De administratie buigt zich momenteel over een vergelijking van de voorzieningen die van toepassing zijn in de andere gewesten. Zodra ik over de nodige resultaten beschik, zal ik maatregelen treffen.

(verder in het Frans)

U pleit voor specifieke maatregelen voor eenoudergezinnen. Ik vind het geen goed idee allerlei speciale regels in te voeren. Dat leidt tot de versnippering van het huisvestingsbeleid. Ook kan de individualisering van bepaalde sociale rechten inderdaad perverse effecten hebben.

De interministeriële commissie voor Gezondheid en Sociale Zaken heeft een werkgroep opgericht voor het recht op wonen, die zal nagaan hoe het recht op wonen van kwetsbare groepen kan worden bevorderd. Ik denk dan aan bejaarden, jongeren, gehandicapten, en ook eenoudergezinnen.

In overleg met de betrokken sectoren, de Adviesraad voor de Huisvesting en de Adviesraad voor Gezondheids- en Welzijnszorg kan de werkgroep maatregelen uitdokteren ter bevordering van het recht op wonen voor de voornoemde categorieën.

Er zijn ook structurele maatregelen nodig.

Met zijn huidige bevoegdheden kan het gewest slechts in beperkte mate zorgen voor de structurele oplossing voor de woningmarkt die hard nodig is om een einde te maken aan de slechte levensomstandigheden en de maatschappelijke kwetsbaarheid. Onze veeleer overkoepelende maatregelen zoals het uitbreiden van het aantal woningen in publiek beheer en van de leningscapaciteit van het Woningfonds, komen ook eenoudergezinnen ten goede. Daarbij zullen vrouwen, die gemakkelijker in de armoede belanden, ook het eerst kunnen genieten van sociale maatregelen.

Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om

Si tout le monde sait que le Plan logement vise à bâtir 5.000 logements sociaux et moyens, peu de gens savent en revanche qu'une proportion importante de ceux-ci doit consister en de grands logements. Cette disposition vise à apporter une solution globale et à accorder une attention particulière à ce type de public, sans exclure pour autant d'autres catégories de locataires. Si, en 2010, les chiffres dans ce domaine étaient totalement marginaux, ils se sont améliorés en 2011 avec la production de 1.000 logements. Cette production exercera inévitablement une influence beaucoup plus importante et positive, entre autres pour les ménages monoparentaux.

Concrètement, le Plan logement prévoit qu'un tiers des nouvelles habitations comporte trois chambres ou plus. Au demeurant, le Code bruxellois du logement impose expressément à la SLRB de veiller à "prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30%, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs" (art. 31.6).

(poursuivant en néerlandais)

Je me suis également engagé à favoriser le développement de logements de transit, surtout appréciés par les femmes isolées. Par ailleurs, l'administration compare les dispositifs en vigueur dans les autres Régions. Sitôt les résultats obtenus, je prendrai des mesures.

(poursuivant en français)

Concernant votre proposition de cibler plus particulièrement les familles et ménages monoparentaux et de créer un dispositif qui leur est spécifique, je voudrais mettre deux éléments en avant. Je partage l'avis selon lequel il faut être attentif à ne pas multiplier des dispositifs qui saucissonnent l'ensemble de la politique du logement. L'individualisation de certains droits sociaux - ici en termes de logement - peut induire des effets collatéraux qu'il faudrait mesurer.

Par ailleurs, nous collaborons dans le cadre de la conférence interministérielle social-santé, qui regroupe les gouvernements de la COCOF, la COCOM, la VGC et de la Région bruxelloise, au sein d'un groupe de travail sur le droit au

middels een fiscale stimulans de inperking van de huurprijzen aan te moedigen. Eigenaars die zich aan referentiehuurprijzen houden, kunnen rekenen op een ristorno op de onroerende voorheffing. De studie om deze prijzen vast te leggen, is klaar.

Ook de huursubsidie is een heel belangrijk instrument. Op dit ogenblik wordt nagegaan of dit systeem niet kan uitgebreid worden tot privéwoningen. Ik houd u op de hoogte van de verdere ontwikkelingen van dit dossier, dat trouwens onderdeel vormt van het regeerakkoord.

Ik volg de werkzaamheden in het Waals Parlement over de inkomensverliesverzekering aandachtig op. In Wallonië bestaat er immers al een gratis verzekering tegen inkomensverlies ten gunste van de eigenaar. De heer Stoffels wil dat systeem uitbreiden tot huurders. Vooral het advies van de Conseil supérieur du logement de la Région wallonne trok mijn aandacht want de raad heeft zich om allerlei redenen terughoudend opgesteld. Een van de aangehaalde redenen is de volgende: 'Uitdrijvingen worden niet veroorzaakt door inkomensverlies zoals vaak wordt gedacht. Sociale huurders zijn het vaakst slachtoffer van uitdrijvingen. Het is de opeenstapeling van ellende (echtscheiding, ziekte...) die op de eerste plaats als oorzaak kan worden opgegeven, zodat een inkomensverliesverzekering ten gunste van huurders slechts een marginale impact zal hebben.'

Voorts zet de huidige budgettaire toestand ons tot voorzichtigheid aan. We zetten de middelen die we hebben ook in voor een verzekering ten gunste van eigenaars die een hypothecair krediet zijn aangegaan. Deze optie geniet ook mijn voorkeur.

De commisie heeft me al ondervraagd over de inkomensverliesverzekering ten gunste van eigenaars. De nieuwe beheersovereenkomst tussen het Brussels Gewest en het Woningfonds is door de regering in december 2010 voor de periode 2011-2015 goedgekeurd. In dit document is een clausule opgenomen die het Woningfonds verplicht mij tegen ten laatste eind 2011 een voorstel te doen om deze verzekering te concretiseren.

Het Huurwaarborgfonds is zoals u weet een zuiver federale aangelegenheid. Van zodra de huurwet geregionaliseerd is, zal ik alles in het werk stellen om dit dossier tot een goed einde te brengen.

logement. Ce dernier vise, avec des approches liées à des matières régionales, mais aussi à l'accompagnement, à cibler un certain nombre de publics et à essayer de voir comment on peut concrétiser le droit au logement pour ceux qui se trouvent dans une situation difficile. On y retrouve par exemple des seniors, des jeunes, des personnes handicapées, des femmes victimes de violence, et pourquoi pas certaines familles monoparentales qui se trouvent dans des situations particulières.

Dans le cadre de cette conférence interministérielle social-santé, en concertation avec les différents secteurs et avec le conseil consultatif du logement et le conseil consultatif social-santé, nous pourrons avancer dans la mise en oeuvre des mesures qui seront identifiées comme étant adéquates pour la concrétisation du droit au logement pour ce public.

Je partage aussi les éléments qui ont été apportés concernant les solutions structurelles qui doivent exister, et qui sont certainement les plus importantes à mettre en avant.

Dans le cadre de ses compétences actuelles, la Région ne peut effectivement qu'apporter une partie des réponses sur ce plan, de manière plus limitée que le fédéral.

Le marché du logement a intimement besoin de ces solutions structurelles, susceptibles de peser sur les causes de la précarité et des mauvaises conditions de logement. Par ricochet, les mesures d'essence plutôt généraliste que nous mettons en place (agrandissement du parc public, élargissement de la capacité de prêt du Fonds du logement, encadrement des loyers, etc.) bénéficieront aussi aux ménages monoparentaux. Au-delà du symptôme, il convient de traiter le mal à la racine. Les femmes, plus touchées par la précarité, seront également les premières à bénéficier de mesures tendant à réduire les inégalités sociales.

J'ai déjà évoqué un encadrement des loyers (sur une base incitative fiscale) et je suis heureux de vous annoncer que ce processus est en bonne voie. L'étude chargée de déterminer les loyers de référence en fonction desquels pourrait être accordée aux bailleurs coopérants la ristourne de précompte immobilier, par exemple, est à présent clôturée. Cet incontestable socle scientifique va nous permettre d'aller plus avant dans cette

Ten slotte onderhoud ik nauwe contacten met de mensen op het terrein, mede dankzij deelname aan zeer interessante studiedagen waar ik onder meer kennis heb kunnen nemen van de eisen van verenigingen zoals 'Vie féminine'.

Ik wil ook de subsidies verhogen voor de opvang van dakloze vrouwen, bijvoorbeeld voor Talita in Brussel-Stad. Ook moedigen wij partnerschappen aan tussen sociale immobiliënkantoren en verenigingen die hulp bieden aan vrouwen.

direction. Nous aurons certainement l'occasion d'y revenir dans les mois qui viennent.

Dans un registre connexe, il va de soi qu'un dispositif tel que l'allocation-loyer revêt une importance capitale. Je suis précisément en train de réfléchir à l'opportunité et à la faisabilité d'une extension de l'allocation-loyer au parc privé, en lien avec la question de l'encadrement des loyers. Je ne manquerai pas de vous tenir informés des développements dans ce dossier crucial, qui fait partie de l'accord de majorité.

Quant à l'assurance perte d'emploi au profit des locataires, je suis de très près les travaux du Parlement wallon, fort en pointe sur le sujet puisqu'il existe déjà en Wallonie une assurance gratuite contre la perte de revenus au bénéfice du propriétaire. Il s'agit d'une assurance que le député Stoffels se propose actuellement d'étendre aux locataires. Mon attention a plus particulièrement été attirée par l'avis rendu par le Conseil supérieur du logement de la Région wallonne sur cette proposition de décret. Le Conseil se montre réticent face à cette perspective, pour différentes raisons, dont la suivante attire notre attention : "Les expulsions de logement ne sont pas, contrairement à une idée reçue, provoquées d'abord par une perte de revenus. Les expulsions touchent, le plus souvent, des allocataires sociaux. C'est un cumul des précarités (séparation, maladie,...) qui, au premier chef, est à incriminer, de sorte que l'introduction d'une éventuelle assurance contre la perte d'emploi en faveur des locataires n'exercera vraisemblablement qu'un impact marginal."

Par ailleurs, le contexte budgétaire actuel incite incontestablement à la prudence. Les marges disponibles sont, entre autres, affectées à la mise en place d'une autre assurance, au bénéfice des propriétaires engagés dans les liens d'un contrat hypothécaire. En matière d'assurance, ma priorité, pour l'instant, va plutôt à cette catégorie-là.

Votre commission m'a déjà interrogé concernant l'assurance perte d'emploi au profit des propriétaires, aussi appelée habitat garanti. Je confirme que le nouveau contrat de gestion entre la Région bruxelloise et le Fonds du logement, qui doit couvrir la période 2011-2015, a reçu l'aval du gouvernement de la Région le 22 décembre, ainsi que celui du Fonds du logement. J'ai donc

expressément veillé à inclure dans ce document fondateur l'obligation pour le Fonds de m'adresser une proposition d'opérationnalisation de l'assurance pour la fin 2011 au plus tard.

Pour ce qui est du Fonds mutualiste des garanties locatives, comme vous le savez, il s'agit d'une compétence exclusivement fédérale. Une fois la loi sur le bail régionalisée, je mettrai toutefois tout en œuvre pour faire aboutir ce dossier en Région bruxelloise.

Enfin, je suis en contact étroit avec les acteurs de terrain compétents en ce domaine et, à la faveur de très riches journées d'étude auxquelles mes collaborateurs ou moi-même avons participé, j'ai eu l'occasion de prendre connaissance des revendications d'associations telles que Vie féminine, par exemple.

Par ailleurs, je travaille au renforcement des subsides alloués aux structures d'accueil des femmes sans-abri, comme Talita à Bruxelles-Ville.

Enfin, nous encourageons fortement le partenariat entre des agences immobilières sociales et des associations d'aides aux femmes, sur le modèle de l'AIS de Saint-Josse et de la Maison rue verte, par exemple.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).- Wat de voorkeurpunten voor de toewijzing van een sociale woning betreft, is de aanpak in Brussel en Wallonië verschillend. Volgens het Brusselse besluit van 1996, dat nadien gewijzigd werd, krijgt een gezin twee extra punten als er kinderen ten laste zijn of als een gehandicapte deel uitmaakt van het gezin.*

In Wallonië werd het systeem niet meer veranderd sinds 2004. De voorkeurpunten gelden er ook expliciet voor vrouwen die nog niet alleenstaand zijn, maar wel gaan scheiden en voor vrouwen die nog geen kind hebben, maar wel zwanger zijn. Ze lopen dus voor op ons. Als je weet dat 15 à 20% van de vrouwen hun man niet verlaat om financiële redenen, kan dit hen helpen om vrijer te beslissen.

Het grote verschil met Brussel, is dus dat Wallonië

Mme Céline Fremault.- Pour répondre à la question des points de priorité, je distingue bien les deux dispositifs de Bruxelles et de la Région wallonne. L'article 9 de l'arrêté bruxellois, initialement adopté en 1996 et qui a fait l'objet de modifications, stipule que le ménage comprenant un ou plusieurs enfants à charge ou une personne handicapée bénéficie de deux points de priorité.

La différence avec la Région wallonne est intéressante, car la réglementation n'y a plus été modifiée depuis 2004. Elle précise : "La personne divorcée ou en instance de l'être". Ailleurs, elle mentionne : "la femme enceinte". La Wallonie a donc anticipé des périodes qui sont prévisibles. Elle est en avance par rapport à nous. En effet, on sait aujourd'hui, selon des statistiques récentes parues en matière de pauvreté, que 15 à 20% des femmes ne quittent pas leur conjoint pour des raisons financières. Ce type de dispositif pourrait

rekening houdt met een aantoonbare toekomstige verandering in de situatie.

Wat de perverse effecten betreft, dat argument geldt voor vele maatregelen die een positieve discriminatie invoeren. In dit geval gaat het erom dat de overheid zich borg stelt voor de huur gedurende een zeer beperkte periode. De kans op ongewenste neveneffecten lijkt mij heel klein. Dit systeem verdient het in elk geval om bestudeerd te worden.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de steun bij de huurwaarborg".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Voor veel potentiële huurders is de huurwaarborg een groot obstakel. De wet van 25 april 2007 was bedoeld om een huurwaarborg-*

alors les aider, car le fait de savoir que l'on peut obtenir des points de priorité permet de prendre une décision de façon plus libre et indépendante.

Je sais que les points de priorité existent à Bruxelles et que l'on a adopté des règlements d'attribution, mais la différence essentielle inscrite dans l'expression "en instance de", qui signifie que l'on anticipe les faits, permet d'entreprendre les démarches plus tôt et de s'inscrire, peut-être, sur des listes d'attente.

Quant à la question des pièges, de nombreux dispositifs qui font part de discrimination positive peuvent en comporter. La mesure qui existe en France et que j'ai évoquée, du cautionnement par les pouvoirs publics d'un certain nombre de mensualités, ne me semble cependant pas relever d'un piège. Elle fonctionne bien en France, elle est extrêmement limitée et me semble intéressante à développer ici. Il s'agit de 18 mensualités de loyer, renouvelables. Le système mérite d'être étudié. Il s'agit d'une garantie locative, selon le dispositif français, le cautionnement se faisant par les pouvoirs publics.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "les aides à la constitution de la garantie locative".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- À ce jour, force est de constater que la constitution d'une garantie locative peut représenter un obstacle insurmontable pour le candidat locataire dans sa

systeem op te zetten dat de toegang tot een woning voor de armsten zou vergemakkelijken.

Er zijn drie vormen van huurwaarborg:

- *een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling;*

- *een bankgarantie die de huurder de mogelijkheid biedt om de waarborg geleidelijk op te bouwen;*

- *een bankgarantie op basis van een typecontract tussen een OCMW en een financiële instelling.*

Deze wet heeft in de praktijk niet het verhoopte succes. De bank waar de huurder een rekening heeft waarop zijn inkomsten worden gestort, mag in principe geen bankgarantie weigeren op basis van de solvabiliteit van de huurder. Toch wordt de bankgarantie zelden gegeven, omdat de banken van slechte wil zijn en omdat huurders en bankbedienden de wet onvoldoende kennen.

Onderzoek van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) toont aan dat er ook zelden gebruik wordt gemaakt van een bankgarantie op basis van een typecontract tussen OCMW en bank. De verhuurders hebben ook vaak liever geen huurders die een beroep moeten doen op het OCMW.

Niet alleen de federale maatregelen hebben hun beperkingen. Ook de hulp van het Huisvestingsfonds bij huurwaarborgen heeft slechts een beperkt succes. U bevestigde op 20 april 2010 dat slechts weinig aanvragers dergelijke hulp kregen en dat dit aantal daalde van 650 in 2003 tot 289 in 2009. De voorwaarden zijn immers van die aard dat veel gezinnen met schulden er geen beroep op kunnen doen. Zo bereikt het fonds een deel van de doelgroep niet.

Alle huidige mechanismen om de huurder te helpen met de huurwaarborg hebben hun tekortkomingen: trage procedures, te strikte voorwaarden, enzovoort.

De discriminatie van kandidaat-huurders die de waarborgsom niet meteen kunnen vrijmaken, blijft daardoor voortbestaan. De regering had daarom beslist om voor een garantiefonds beheerd door de overheid te zorgen. Huurders zouden daar het geld voor de waarborg kunnen lenen. U steunt dit systeem en verdedigde het tijdens een inter-

recherche d'un logement et ce, qu'il soit précarisé ou non. La loi du 25 avril 2007 avait notamment pour but de combattre cette réalité en instaurant un système de garantie locative destiné à faciliter par ce biais l'accès au logement pour les plus démunis.

Ce système identifie trois formes de garanties locatives :

- un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière ;

- une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Cette modification législative n'a toutefois eu qu'un succès très mitigé en pratique. L'institution financière auprès de laquelle le locataire dispose d'un compte où sont versés ses revenus ne peut en principe pas refuser d'accorder la garantie bancaire - ou prêt bancaire sans intérêts - pour des raisons liées à l'état de solvabilité de ce dernier. En réalité, elle est pourtant rarement octroyée, et ce pour diverses raisons : méconnaissance de la loi de la part des locataires et des employés de banque, mauvaise volonté des organismes bancaires, etc.

Par ailleurs, diverses enquêtes, menées notamment par l'asbl Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), montrent qu'en pratique, l'option d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière est également peu utilisée. Notons en outre que le recours à un CPAS contribue dans certains cas à stigmatiser le locataire aux yeux du bailleur.

Malheureusement, les mesures adoptées dans ce domaine au niveau fédéral ne sont pas les seules à montrer leurs limites. En effet, le système d'aide pour la constitution d'une garantie locative accordée par le Fonds du logement connaît également un succès relatif. À ce sujet, vous avez d'ailleurs affirmé le 20 avril dernier "que le nombre de dossiers débouchant sur l'octroi effectif d'une avance sur garantie locative est très peu élevé et a connu une diminution significative, passant de 650 en 2003 à 289 en 2009". En effet, vous l'aviez souligné à l'époque, "les conditions émises pour bénéficier de l'avance sur garantie locative empêchent de nombreux ménages,

ministeriële technische werkgroep over het systeem van huurwaarborgen.

Hopelijk verhindert de federale inertie u niet om hier zelf werk van te maken. U kunt op zijn minst al studies laten uitvoeren over de financiering of de praktische modaliteiten. Hoe staat het daarmee?

Bestudeert het gewest ook andere mogelijkheden om de huurders bij te staan? De bestaande maatregelen zijn zeker voor verbetering vatbaar, vooral de voorschotten van het Huisvestingsfonds. Zo is het voorschot nu beperkt tot 90% en tot 18 maanden huur.

subissant diverses formes d'endettement, d'en bénéficier. Par conséquent, ce fonds n'atteint donc pas - ou plus - les locataires les plus précarisés".

Compte tenu de ce qui précède, il faut bien reconnaître que les mécanismes actuellement en place pour suppléer l'incapacité du locataire à constituer une garantie locative comportent des faiblesses : lenteur des procédures, critères d'attribution trop stricts, etc.

Ceux-ci se sont révélés incapables de mettre fin à la discrimination insidieuse dont font l'objet les candidats locataires qui ne sont pas en mesure de libérer immédiatement la garantie locative demandée. En outre, ces mécanismes ne sont pas accessibles à une large frange de la population disposant pourtant de revenus modestes. Il est, par conséquent, nécessaire de mettre en place des mécanismes qui permettront de lever cet obstacle.

Fort de ce constat, il a été décidé, à l'occasion de l'accord de gouvernement 2009-2014, de constituer des fonds régionaux et mutualistes de garanties locatives gérés par les pouvoirs publics. Ces fonds doivent permettre "d'une part aux locataires de bénéficier d'intérêts fixes et d'autre part, de dégager une plus-value financière en faveur de la garantie locative pour les plus démunis".

Il s'agit d'une mesure que vous soutenez activement. Vous avez en effet eu l'occasion, lors d'un groupe de travail technique interministériel chargé d'évaluer le système de garanties locatives adapté dans la loi du 25 avril 2007, de défendre le recours à un système de fonds mutualiste. J'espère néanmoins que l'inertie forcée du niveau fédéral ne vous empêche pas totalement d'avancer avec votre administration sur cette question, ne fût-ce qu'au niveau des études sur le sujet, notamment concernant la réflexion relative au financement ou aux modalités pratiques de mise en œuvre de cette mesure. Pourriez-vous m'indiquer où en est cette réflexion ? Quelles sont les conclusions des études en votre possession, notamment du point de vue du coût budgétaire induit ?

D'autres mesures sont-elles envisagées ou à l'étude au niveau régional pour aider les locataires face à cette problématique ? Il est sans doute possible d'améliorer les outils existants, en particulier le système d'avances consenties par le Fonds du

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé *(in het Frans).- We onderschrijven de stelling van de heer Bertin Mampaka Mankamba. Er moet dringend werk gemaakt worden van de oprichting van een gewestelijk en mutualistisch Fonds van huurwaarborgen dat wordt beheerd door de overheid, zoals dat voorzien is in het regeerakkoord. Op die manier zal de huurder aan een interessante vaste rentevoet kunnen lenen en zal de huurwaarborg toegankelijker worden voor kansarmen.*

In november 2009 heeft u mij geantwoord dat er voor een nieuw project als dit een grondige studie nodig was vooraleer beslissingen zouden worden genomen.

Welke studies werden reeds uitgevoerd? Welke conclusies werden bereikt? Welke planning werd opgesteld voor de inwerkingtreding van het fonds?

U verklaarde toen ook dat u niet zou wachten op de regionalisering van de wetgeving inzake huurovereenkomsten om het fonds op te richten. Dit dossier moet dringend worden gerealiseerd. Huurders die in moeilijke omstandigheden leven en veel schulden hebben, doen steeds minder een beroep op het Woningfonds en het Waarborgfonds.

Welke vooruitgang hebt u geboekt sinds november 2009?

logement. Je songe par exemple à l'augmentation du nombre de mensualités de remboursement, aujourd'hui limitées à 18, ou de l'avance maximale consentie, plafonnée à 90%. Je demeure persuadé qu'il est possible de mener certaines actions au niveau régional pour améliorer la situation existante. J'aimerais donc vous entendre à ce propos.

Discussion

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

Mme Michèle Carthé.- Nous ne pouvons que soutenir l'interpellation de notre collègue, M. Bertin Mampaka Mankamba. Nous insistons sur ce qui est devenu une urgence : la mise en oeuvre de ce qui est clairement prévu dans l'accord de gouvernement, à savoir la constitution d'un Fonds régional et mutuelliste de garantie locative géré par les pouvoirs publics. Ledit fonds permettra, d'une part, au locataire de bénéficier d'intérêts fixes et, d'autre part, de dégager une plus-value financière de la garantie locative en faveur des plus démunis.

Différentes questions vous ont été posées aujourd'hui en la matière par des collègues. Dès novembre 2009, je vous avais moi-même interrogé à ce propos. Vous m'aviez alors clairement répondu que, et je vous cite : "lorsqu'il est question d'enjeu de grande ampleur comme c'est le cas ici, des décisions de principe doivent être prises concernant l'instrument inédit que constitue ce fonds. Sont également concernés les aspects liés à l'éligibilité, au remboursement, à la couverture des risques, aux modalités de financement... Décisions qui ne sauraient être adoptées sans une étude approfondie de la situation."

Quelles études ont-elles été menées ? Quelles conclusions ont-elles été tirées ? Quel planning est-il dorénavant envisageable pour mettre en oeuvre ce fonds ?

D'autant plus que vous aviez dit en novembre 2009 que "je m'engage à mettre en place ce fonds dans les meilleurs délais une fois que les études et questions auront été approfondies". Vous aviez également annoncé que vous ne comptiez pas attendre des avancées venant d'ailleurs, à savoir la

régionalisation - fort attendue - de la loi sur les baux.

Ce dossier est devenu une réelle urgence, puisque nous savons tous - et les chiffres de M. Bertin Mampaka Mankamba sont éloquents à cet égard - que les systèmes actuels du Fonds de garantie et du Fonds du logement sont de moins en moins sollicités par les locataires. En effet, il s'agit de locataires précarisés et souvent surendettés.

Vous aviez d'ailleurs conclu votre réponse en disant : "Ne pensez pas que je n'avance pas dans la direction que nous souhaitons." Quelles sont les avancées réalisées depuis novembre 2009 ?

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Iedereen hecht belang aan de uitvoering van het regeerakkoord en wil dat het concrete maatregelen oplevert. De werking van de OCMW's moet evenwel goed op elkaar worden afgestemd.*

Veel OCMW's schieten de huurwaarborg voor. De terugbetalingsvoorwaarden, onder meer inzake termijnen, variëren echter sterk van OCMW tot OCMW. Als een begunstigde van zo'n lening op een gegeven moment niet langer een beroep doet op het OCMW, heeft het OCMW geen enkel drukkingsmiddel meer om de lening terug te vorderen. Het probleem leidt tot juridische geschillen tussen OCMW's en voormalige OCMW-klanten.

De federale overheid verstrekt 50 euro voor elk geopend dossier. Dat is een bescheiden bedrag in vergelijking met de uitgeleende bedragen en de risico's die de OCMW's nemen.

Als er een gewestelijk huurwaarborgfonds en -beleid komt, zal er bijzondere aandacht moeten gaan naar de afstemming op het beleid van de OCMW's en de financiering vanwege de federale overheid. Het is niet de bedoeling dat het Brussels Gewest alle kosten op zich neemt.

Het regeerakkoord bepaalt dat het huurwaarborgfonds een meerwaarde moet kunnen realiseren door geld uit te lenen aan een vaste rente. Die meerwaarde zal worden gebruikt om de allerarmsten te helpen. Het idee is goed, maar nogal ingewikkeld om uit te voeren. De rente zal immers

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

M. Alain Maron.- Nous sommes tous attachés au respect de l'accord de gouvernement et à sa traduction en actions concrètes, y compris s'agissant de cette problématique importante. Je tiens à souligner l'articulation nécessaire entre les politiques mises en oeuvre par les CPAS. En effet, face à un public précarisé, les CPAS sont les acteurs centraux. Concernant la garantie locative, dans de nombreux cas, les CPAS avancent directement le montant aux personnes afin que celles-ci constituent une garantie locative de deux mois et leur demandent ensuite de rembourser.

Cependant, les pratiques de remboursement sont extrêmement différentes d'un CPAS à l'autre. Certains sont plus souples, d'autres plus rigides quant au délai de remboursement octroyé. La crainte des CPAS plus « rigides » est évidemment que la personne concernée ne soit plus un allocataire du CPAS en question. Ce dernier a alors moins de moyens de « pression » pour récupérer les montants qui lui sont encore dus. Ce phénomène génère d'ailleurs un certain nombre de conflits juridiques entre CPAS et anciens locataires, et ce, dans la quasi-totalité des CPAS de la Région.

Notons également le fait que l'État fédéral finance cette politique, trop faiblement certes, mais un montant forfaitaire est néanmoins attribué à chacun des dossiers. Ce montant est, si je ne m'abuse, de 50 euros par dossier ouvert. Cela ne représente pas grand-chose par rapport aux montants prêtés ni aux risques encourus, mais n'en

lager moeten zijn dan die van de banken.

Het is niet de bedoeling dat het huurwaarborg-fonds leningen zou verstrekken die bij reguliere banken worden geweigerd. Bovendien moet de rente voldoende hoog zijn om een meerwaarde te kunnen realiseren, rekening houdende met de beheerskosten. Het fonds zal zelf leningen moeten aangaan of een dotatie krijgen van het Brussels Gewest, maar dan is er eigenlijk geen sprake meer van meerwaarde.

De bedoelingen van het regeerakkoord zijn goed, maar de maatregelen zijn moeilijk uit te voeren. Het gewestelijk beleid moet worden afgestemd op dat van de federale overheid en de initiatieven van de OCMW's. Het is ook nog de vraag hoe het fonds een meerwaarde kan realiseren en welke doelgroep in aanmerking zal komen voor leningen aan een voordelige rente.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Hoe staat het met het gewestelijk en mutualistisch Fonds van huurwaarborgen en met de andere geplande hervormingen, zoals de verplichting voor banken om de administratieve kosten voor een bankgarantie te beperken en de aanpassing van*

demeure pas moins un montant.

Si cette politique et ce Fonds sont mis en place au niveau régional, ce que nous souhaitons évidemment également, il faut demeurer prudent par rapport à l'articulation à avoir avec la politique des CPAS et les financements fédéraux. En effet, nous n'allons pas financer au niveau régional quelque chose qui, pour le moment, est financé, au moins partiellement, par le fédéral. La vigilance est donc de rigueur.

L'accord de gouvernement prévoit de dégager une plus-value financière via le Fonds. Celui-ci prêterait ainsi à des taux fixes qui lui permettraient de générer une plus-value. Celle-ci serait réinjectée aux bénéfices des plus démunis. Il s'agit d'une très bonne idée, mais sans doute un petit peu complexe à mettre en œuvre, dans la mesure où il faut que le taux proposé soit inférieur à celui proposé par les banques. Dans le cas contraire, la démarche n'aurait pas grand intérêt.

De la même manière, il ne faudrait pas que les conditions d'accès permettent de s'adresser au Fonds alors que les banques refusent le prêt et en même temps, que le taux soit suffisamment élevé pour générer une plus-value alors qu'il y aura évidemment des frais de gestion,... Le Fonds devrait lui-même emprunter ou faire l'objet d'une dotation régionale, auquel cas on ne parlerait plus vraiment de plus-value.

En définitive, les modalités et les intentions prévues dans l'accord du gouvernement sont bonnes, mais celui-ci nous semble complexe à concrétiser. Il convient de l'articuler avec les politiques fédérales qui sont en fonction ainsi qu'avec les politiques mises en œuvre par les CPAS dans les communes. De même, il importe de demeurer vigilant quant à la question de savoir comment générer cette plus-value, ainsi qu'au choix du public qui sera ciblé et aura ainsi droit à un différentiel de taux d'intérêt plus avantageux.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- J'avais déjà abordé le sujet il y a dix mois. J'aimerais connaître l'état d'avancement du projet de fonds mutualiste de garanties locatives, mais aussi des autres projets de réforme que vous soutenez : la contrainte imposée aux banques de réduire drastiquement les frais

het neutraal formulier, dat geen inlichtingen bevat over het sociaal-economische profiel van de kandidaat-huurder?

Overweegt u om de voorwaarden voor de toekenning van een voorschot door het Huisvestingsfonds te versoepelen, zodat ook de armsten er toegang toe krijgen? Precies voor hen werd het fonds immers opgericht.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het systeem van huurwaarborg, opgenomen in de wet van 25 april 2007, kent veel problemen. Het is een uitsluitend federale bevoegdheid.*

De huurders in het Brussels Gewest ondervinden problemen bij het zoeken naar een woning. Daarom zijn wij met de federale overheid een samenwerking gestart. Zeer snel is gebleken dat het systeem ernstige mankementen vertoont. Ook stuitte het op verzet vanuit de banksector. Dit verklaart waarom het systeem in de meeste gevallen niet wordt toegepast.

De wetgever had op 18 mei 2008 een evaluatie van de bankgarantieregeling gepland. Pas eind 2009 richtte de federale regering een werkgroep op, waaraan ook de gewesten en gemeenschappen deelnamen. Mijn kabinet heeft er actief aan deelgenomen. Ik ben voorstander van een regionalisering van deze materie.

Sinds het interpellatieverzoek dat op 20 april 2010 werd ingediend en waarnaar de heer Mampaka Mankamba verwijst, is de werkgroep niet meer samengekomen. Dit is het gevolg van de onstabiele situatie op federaal niveau. De werkzaamheden werden voor onbepaalde tijd bevroren, net op het ogenblik dat de werkgroep een nota aan het opstellen was voor het Overlegcomité, met daarin verschillende voorstellen om de wetgeving aan te passen.

Op dit ogenblik bestaan er slechts hypotheses en moeilijk te realiseren standpunten, omdat dit nog altijd een federale materie is. Ik heb in deze

d'ouverture, de gestion et de clôture d'une garantie bancaire, ainsi que l'adaptation - jusqu'à présent largement ignorée - du système de formulaire neutre, c'est-à dire vierge de tout renseignement sur le profil socio-économique du candidat locataire.

Enfin, ne pourrait-on pas envisager d'assouplir les conditions d'octroi des avances consenties par le Fonds du logement, afin que les locataires les plus précarisés puissent en bénéficier ? C'est tout de même pour eux que ce fonds a été créé.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les nombreuses difficultés que pose l'application du système de garantie locative, imaginé par la loi fédérale du 25 avril 2007 il y a près de quatre ans, sont connues depuis longtemps. Même s'il s'agit d'une sphère de compétence relevant exclusivement du pouvoir fédéral, je me dois de vous donner les éléments d'information suivants.

Ce n'est pas parce qu'une question relève d'un niveau de pouvoir autre que la Région bruxelloise que ladite Région n'est pas concernée par cette problématique. Nous nous sentons réellement concernés par cette question et avons été actifs en la matière, et ce, en collaboration avec l'État fédéral. En effet, la thématique de la garantie locative influe directement sur la capacité des habitants de notre Région à se loger.

En effet, notamment dans le cadre des rapports généraux sur la pauvreté, de nombreux acteurs de première ligne ont clairement identifié d'importants dysfonctionnements que pose le système. De même, ce système avait immédiatement rencontré les oppositions les plus vives de la part du secteur bancaire. Ainsi, son application n'est, le plus souvent, pas respectée.

Conscient de marcher sur des oeufs, le législateur avait prévu l'évaluation du dispositif de garantie bancaire un an après son entrée en vigueur, soit le 18 mai 2008 très exactement. Or, ce n'est que fin 2009 qu'un groupe de travail mené par le pouvoir fédéral - mais réunissant également les entités fédérées - s'est mis à instruire cette question.

Dès sa mise sur pied, mon cabinet a pris une part

commissie al benadrukt dat ik achter een mutualistisch Fonds van huurwaarborgen sta, conform de beleidsverklaring. Ik ben het dan ook eens met het standpunt van mevrouw Carthé.

Omdat ik de hoop niet heb opgegeven dat er samen met het federaal niveau aan een evenwichtig model voor het fonds gewerkt kan worden, heb ik mijn administratie nog niet de opdracht gegeven om een studie te starten naar een uitsluitend Brussels model.

Vandaag is de situatie van die aard dat ik mijn administratie die opdracht toch wil geven, al vind ik het jammer opnieuw van nul te moeten beginnen alsof er niets is gebeurd. Aangezien de federale crisis aansleept en de uitkomst onzeker is, stel ik deze tweede oplossing voor.

Bepaalde federale wetgevende initiatieven zijn het steunen waard. Ik denk daarbij aan de beperking van de huurwaarborg voorzien in artikel 10 van de huurwet, de verplichting voor de banken om de kosten op de huurwaarborgrekening te beperken, de aanpassing van het systeem van het neutrale formulier, enzovoort.

De huurwaarborg is gerelateerd aan de huurprijs, een materie die meer bij onze bevoegdheden aansluit. Door de regulering van de huurprijzen en de invoering van een huuruitkering, hoop ik ertoe te kunnen bijdragen dat de kosten voor de huurwaarborg beperkt blijven.

Ik wil het huurwaarborgsysteem, zoals het door het Woningfonds is uitgewerkt, hervormen, maar niet los van een hervorming van de federale wetgeving. Het mechanisme vertoont zwakheden, maar dat er sinds 2008 minder vaak een beroep op wordt gedaan, is vooral het gevolg van het besluit van 25 april 2007.

Het fonds mag nog slechts tussenkomen voor een bedrag ter waarde van 90% van twee maanden huur, terwijl veel eigenaars nog een huurwaarborg van drie maanden vragen. Als de verhuurder de wet zou naleven, zou het voor gezinnen met enige financiële mogelijkheden gemakkelijker zijn om de huurwaarborg zelf te betalen.

Er moet worden nagedacht over de afstemming op andere gewestelijke maatregelen, zoals de verhuis- en installatietoelage die wordt toegekend door de

active aux travaux de ce groupe de travail. À l'époque, j'étais extrêmement convaincu - et je le suis toujours - de l'importance de la nécessaire implication active de la Région dans les efforts de révision de la législation en matière de garantie locative, ne fût-ce que pour paver la route de la régionalisation en la matière. Régionalisation que nous attendons déjà depuis un bon moment.

Cependant, depuis l'interpellation parlementaire du 20 avril 2010 à laquelle vous faites référence, M. Mampaka Mankamba, aucune nouvelle réunion du groupe de travail technique interministériel chargé d'évaluer le système de garantie bancaire n'a eu lieu.

Nous sommes confrontés ici à l'une des conséquences de l'instabilité de la situation au niveau fédéral. Un travail assez sérieux et suscitant la concertation avec différents acteurs de terrain intéressés (Régions, institutions bancaires, etc.) a donc été paralysé et ce, pour une durée indéterminée. Nous ignorons quand il va reprendre et même s'il va reprendre. Nous espérons cependant que les choses vont reprendre et progresser à une vitesse bien supérieure à celle qui rythme l'évolution du dossier actuellement.

Le groupe de travail entamait justement une note destinée à présenter au comité de concertation certaines pistes concrètes possibles pour modifier la législation actuelle. Le groupe de travail a subitement suspendu ses activités alors que les travaux allaient bon train.

L'absence de conclusion formulée par ce groupe de travail aux problèmes d'application rencontrés par la garantie locative sur le terrain semble conforter l'hypothèse en cours d'un "gel" du développement du droit du bail, tant que celui-ci sera géré à l'échelon fédéral à tout le moins. Une fois encore, nous nous situons dans le règne des hypothèses et des interprétations difficiles à réaliser, car il s'agit d'une matière qui reste encore de la compétence du fédéral.

Lors de ma précédente réponse, j'informais la présente commission de ma volonté de défendre le recours à un système de fonds mutualiste de garanties locatives, tel que le prévoit la déclaration gouvernementale et le rappellent les propos repris par Mme Michèle Carthé.

directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGH).

Het openen van een bankrekening en de neutrale formulieren zijn federale materies.

Het gewest heeft contact opgenomen met Febelfin, de overkoepelende organisatie van banken, om een beleggingsfonds uit te werken. De banken waren niet enthousiast, maar er wordt verder onderhandeld.

Cependant, nous sommes quelque peu coincés car, espérant poursuivre, dans le cadre de ces échanges entre le fédéral et les Régions, le dialogue afin de définir un modèle harmonieux de fonds avec les deux autres Régions, je n'ai pas, à ce stade, mandaté mon administration pour le démarrage à partir de zéro d'une étude basée sur un modèle exclusivement bruxellois.

Aujourd'hui, je pense demander à mon administration de le faire, même si je regrette de devoir recommencer à zéro un travail déjà bien avancé : ce n'est pas comme si nous n'étions nulle part dans les concertations et dans le travail entamé au fédéral. Cependant, la crise au fédéral se prolongeant, l'issue en étant incertaine, j'envisage cette solution pour avancer de manière concrète.

Je reste disponible pour appuyer au fédéral plusieurs mesures de législation actuelles, telles que la limitation des garanties prévues à l'art. 10 de la loi relative aux baux à loyer, la contrainte imposée aux banques de réduire drastiquement les frais lors de l'ouverture, la gestion ou la clôture d'une garantie bancaire, l'adaptation du système du formulaire neutre...

Par ailleurs, la garantie locative est par définition corrélée au loyer, et j'aborde ainsi un champ de compétences sur lequel nous avons davantage la main. La hausse actuelle des loyers amplifie également celles des montants de garanties locatives. C'est pourquoi, en travaillant à l'encadrement des loyers et à l'instauration d'une allocation loyer, j'espère bien participer à la résolution par le haut des difficultés financières que rencontrent de nombreux ménages à constituer une garantie locative.

De même, toujours au rang des dispositifs qui relèvent de mes attributions, je souhaite réformer Ie système de constitution d'une garantie locative accordée par le Fonds du logement, mais pas indépendamment d'une réforme de la législation fédérale. En effet, si le mécanisme comporte effectivement des faiblesses, il y a fort à croire que la diminution du recours aux aides du Fonds depuis 2008 est avant tout une conséquence de l'arrêté du 25 avril 2007.

En effet, le fonds ne peut plus intervenir qu'à concurrence de l'équivalent de 90% de deux mois

de loyer, alors que beaucoup de propriétaires réclament encore une garantie locative équivalente à trois mois de loyer. Cela conduit les candidats dans une impasse. Dans les cas où le bailleur respecte la loi, il peut paraître désormais plus facile pour les ménages ciblés aux revenus plus élevés de réunir la garantie locative par leurs propres moyens et de ne plus avoir à faire appel au service proposé.

À l'horizon de la mise en œuvre d'un fonds mutualiste de garanties locatives en Région de Bruxelles-Capitale. Il y a donc lieu de réfléchir à l'harmonisation de ce dispositif avec d'autres dispositifs régionaux, tel que celui des aides au déménagement dispensées par la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL).

Les ouvertures de compte, elles, dépendent d'un arrêté royal, et donc du pouvoir fédéral ; c'est aussi le cas pour le formulaire neutre.

Sur le terrain régional - mais sans attendre la régionalisation -, nous avons pris contact avec les banques, via leur structure faîtière Febelfin, pour envisager de travailler sur le projet d'un fonds mutualiste. Elles n'étaient pas du tout enchantées, mais les discussions se poursuivront, malgré l'inconfort que nous causent les problèmes de compétences.

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

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- De heer Doulkeridis stelt mij meer gerust dan de heer Maron.*

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je suis plus rassuré par la réponse de M. Doulkeridis que par l'intervention de M. Maron. Son intervention m'avait inquiété, j'ai cru percevoir une position du groupe ECOLO laissant à penser que la situation serait critique.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Het is de staatssecretaris die uw interpellatie beantwoordt!*

M. Alain Maron.- C'est le secrétaire d'État qui répond à votre interpellation, ce n'est pas moi !

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Toen u hem ter hulp kwam, vreesde ik dat hij het bij uw antwoord zou houden.*

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Quand tu es venu à son secours, cela m'a beaucoup inquiété, j'ai cru qu'il allait se contenter de ta réponse...

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- U bent allemaal ministeriabel!*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous êtes tous des ministres potentiels !

(Rumoer)

(Rumeurs)

Maar we zijn niet allemaal potentiële schepenen van de stad Brussel.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- U moet verder gaan dan de federale regering. Het gewest beschikt over voldoende hefbomen om op te treden.*

U bent van plan het Huisvestingsfonds te hervormen. Dat dit fonds minder leningen toekent, zou komen doordat de federale overheid de huurwaarborg hervormd heeft. Dat is misschien waar, maar ook de onwetendheid van de huurders speelt een rol.

U moet de huurders informeren, en niet enkel via de OCMW's. Veel mensen willen zich immers niet tot het OCMW richten, omdat dat stigmatiserend zou zijn. De verspreiding van informatie en bewustmaking is bij veel gewestelijke maatregelen een probleem.

Kortom, u mag zich niet laten tegenhouden door de federale impasse.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

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

Par contre, nous ne sommes pas tous potentiellement échevins de la commune de Bruxelles-Ville.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Les commissaires souhaitent que vous chargiez votre administration et votre cabinet de poursuivre au-delà du blocage au niveau fédéral. Il faut faire diligence. Vous disposez de leviers d'opérations au niveau de la Région bruxelloise pour travailler sur cette problématique.

J'ai entendu que vous aviez l'intention de réformer le Fonds du logement. Vous expliquez la diminution du nombre de prêts accordés par cette institution par la réforme au niveau fédéral de la garantie locative. Cela a peut-être une incidence, en effet. Toutefois, je voudrais aussi attirer votre attention sur le fait qu'il y a aussi, parmi les nombreux paramètres évoqués quant à la diminution des recours à cette caution de garantie locative, l'ignorance des locataires.

N'oubliez pas de faire circuler l'information, et pas uniquement au niveau des CPAS. De nombreuses personnes précarisées ont peur de recourir au CPAS par crainte de stigmatisation. Il y a d'autres acteurs également qui peuvent diffuser cette communication. Peut-être serait-il utile, dans votre projet de réforme du Fonds du logement, de repenser à la dimension information, sensibilisation, qui reste un gros problème pour toutes les mesures régionales.

Je suis rassuré sur les deux points, et j'espère que vous comprenez le besoin des commissaires de poursuivre les actions au niveau de votre administration et de votre cabinet, au-delà de tout ce qui relève du fédéral. Je crois que vous avez les moyens de travailler malgré les difficultés actuelles au niveau fédéral.

- L'incident est clos.

QUESTIONS ORALES

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

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

betreffende "de meerkost van passiefwoningen in het kader van het gewestelijk Huisvestingsplan".

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Volgens het gewestelijk Huisvestingsplan moeten er 5.000 nieuwe sociale woningen en middenklassewoningen gecreëerd worden. Het regeerakkoord legt vast dat "de gebouwen van het Gewest een toonbeeld moeten zijn op het vlak van energie". Deze doelstelling betekent dat de 5.000 nieuwe woningen minstens de passiefstandaard moeten halen.

De woningnood in Brussel is erg hoog. De creatie van deze 5.000 nieuwe openbare woningen is dan ook van groot belang. De keuze voor de passiefstandaard in plaats van de lage energiestandaard zal deze creatie echter bemoeilijken. Onderzoek heeft namelijk uitgewezen dat passiefwoningen gemiddeld 20% duurder zijn dan gewone woningen. Uiteraard betaalt zich dat terug op termijn, maar die lagere energiekosten vormen een compensatie voor de bewoner en niet voor de bouwer, die wel de meerkost zal moeten dragen.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft op basis van drie pilootprojecten in Vlaanderen eveneens moeten vaststellen dat de meerkost voor passiefwoningen groter is dan verwacht. Ik ben zeker niet tegen passiefwoningen, integendeel, maar ik stel mij de vraag of de voorziene enveloppe van 540 miljoen euro de meerkosten die passiefwoningen met zich meebrengen, zal kunnen dragen.

Tijdens de vorige regeerperiode zijn de 5.000 aangekondigde nieuwe woningen er niet gekomen. Ik vrees dat de meerkost van een passiefwoning ook

QUESTION ORALE DE MME CARLA DEJONGHE

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

concernant "le surcoût des logements passifs dans le cadre du plan régional du logement".

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

Mme Carla Dejonghe *(en néerlandais).- Le plan régional du logement prévoit la création de 5.000 nouveaux logements sociaux et moyens, tandis que l'accord de gouvernement précise que les bâtiments de la Région doivent être des exemples sur le plan énergétique. Ainsi, les 5.000 nouveaux logements doivent atteindre au minimum le standard passif.*

Face au manque criant de logements à Bruxelles, le choix du standard passif au lieu du standard basse énergie ne viendra-t-il pas hypothéquer ces constructions ? En effet, la construction de logements passifs est en moyenne 20% plus chère que celle de logements ordinaires.

La VMSW (Société flamande du logement social) a pour sa part dû constater que le surcoût des logements passifs est plus élevé que prévu. L'enveloppe prévue de 540 millions d'euros couvrira-t-elle ce surcoût ?

En outre, nous ne savons pas si les conditions de vie propres aux logements passifs et les investissements qu'ils impliquent conviendront aux candidats à un logement social.

Avez-vous calculé le surcoût d'un logement passif dans le cadre du plan régional du logement qui prévoit 5.000 nouveaux logements publics ? Avez-vous trouvé des moyens supplémentaires pour couvrir ce surcoût ? Qu'en est-il des projets de construction de nouveaux logements publics développés sous la précédente législature, non soumis au standard passif ?

deze regeerperiode de creatie van de broodnodige nieuwe woningen zal hypothekeren.

Bovendien is het nog onduidelijk of de specifieke leefomstandigheden die passiefwoningen vereisen, zo gemakkelijk te verkopen zijn aan kandidaten die in aanmerking komen voor een sociale woning. Zo is de binnentemperatuur in passieve woningen homogeen. Dit maakt het onmogelijk om in enkele kamers, zoals bijvoorbeeld de slaapkamer, een hogere temperatuur te hebben dan in de rest van de woning. Bewoners in een passiefwoning mogen dus ook niet zomaar de ramen openen. Daarnaast moeten de aanwezige toestellen, verlichting en overige installaties energie-efficiënt zijn. Huishoudapparaten met een A+ label zijn vanuit economisch en ecologisch oogpunt misschien wel de beste keuze, maar ze zijn ook duurder bij de aankoop. Het is de vraag of kandidaten voor een sociale woning deze investeringen zullen aankunnen.

Hebt u de meerkost van een passiefwoning ingecalculeerd in het gewestelijk Huisvestingsplan dat 5.000 nieuwe publieke woningen voorschrijft? Hebt u extra middelen gevonden om deze meerkost op te vangen?

Wat gebeurt er met de bouwplannen voor nieuwe publieke woningen die al tijdens de vorige regeerperiode werden ontwikkeld, maar die niet uitgaan van de passiefstandaard?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Tijdens twee eerdere vergaderingen van deze commissie hebben we naar aanleiding van een interpellatie van de heer Hutchinson in juli en november 2010 al gezegd dat de extra kosten die het resultaat zijn van het overschakelen op de passiefstandaard erg relatief zijn. De herziening van de referentieprijs heeft geen invloed op het totale aantal woningen dat zal worden gebouwd op grond van het Huisvestingsplan.

Ter gelegenheid van de commissievergaderingen hadden we het ook over de belangrijke financiële voordelen van de passiefstandaard voor de bewoners en de openbare vastgoedmaatschappijen die zich bezighouden met het beheer. De meerderheid van de regering heeft met het regeerakkoord

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Le surcoût lié au passage au standard passif est relatif et la révision du prix de référence n'a pas d'influence sur le nombre total des logements qui seront construits dans le cadre du plan régional du logement.*

Les avantages financiers liés au standard passif, pour les occupants comme pour les sociétés immobilières de service public en charge de la gestion, sont considérables. La majorité gouvernementale a souhaité, dans son accord de juin 2009, revoir certaines modalités d'exécution du plan régional du logement version 2004, qui n'intégrait pas suffisamment la dimension environnementale.

van juni 2009 besloten om een aantal uitvoeringsmodaliteiten van het gewestelijke Huisvestingsplan aan te passen omdat er in de versie van 2004 onvoldoende rekening werd gehouden met het milieu. Er werd onder meer afgesproken dat de overheid een voorbeeldfunctie zou krijgen.

Er werden trouwens al een aantal stappen in de goede richting gezet. Zo zijn er onafhankelijk van het gewestelijke Huisvestingsplan al meerdere proefprojecten gestart met sociale passiefwoningen. Dat gebeurde op initiatief van meerdere instanties, zoals de stad Brussel, de Brusselse Haard, de OCMW's van Brussel-Stad en van Molenbeek. De invoering van de nieuwe doelstelling in het gewestelijke Huisvestingsplan verandert uiteraard niets aan het aanvankelijk vooropgestelde doel om 5.000 woningen te bouwen. Tegenwoordig hanteren we de doelstelling om 15% openbare woningen met een sociaal karakter te realiseren.

De uitdaging bestaat erin om met alle mogelijke middelen het hoofd te bieden aan de toekomstige bevolkingsexplosie door kwaliteitswoningen te produceren. Daarbij moet zowel rekening worden gehouden met milieuvereisten, die onder meer in het Kyotoprotocol staan, als met de maatschappelijk zwakke positie van sociale huurders, die problemen hebben om huisvestingskosten te betalen.

De productie van 5.000 woningen wordt op geen enkele wijze in vraag gesteld. In het regeerakkoord staat zelfs dat de kaap van 5.000 woningen zal moeten worden overtroffen.

De overstap naar de passiefstandaard kadert binnen het Gewestelijk Huisvestingsplan. Het nastreven van de bescherming van het milieu sluit de bouw van nieuwe woningen niet uit, aangezien deze twee doelstellingen complementair zijn in ons streven om Brussel te laten uitgroeien tot een voorbeeldhoofdstad van duurzame ontwikkeling.

De regering beschouwt het huisvestingsbeleid als een absolute prioriteit en is dan ook bereid een belangrijke begrotingsinspanning hiervoor te leveren. De Raad van Bestuur van de BGHM baseert de beslissing om de passiefstandaard te aanvaarden voor nieuwe constructies op de volgende drie elementen:

L'introduction de ce nouvel objectif ne change rien à l'objectif initialement fixé de 5.000 logements, dont 15% de logements publics à finalité sociale.

L'enjeu est de faire face, par tous les moyens, au choc démographique à venir, en produisant du logement de qualité. L'accord de gouvernement stipule même qu'il faudra dépasser les 5.000 logements annoncés.

Le passage au standard passif s'inscrit dans le cadre du plan régional du logement et la protection de l'environnement est complémentaire à la construction de nouveaux logements.

Le gouvernement, considérant le logement comme une priorité absolue, est disposé à fournir un effort budgétaire important. Le conseil d'administration de la SLRB a adopté le standard passif pour les nouvelles constructions sur la base de trois éléments :

- *la partie du budget initial allouée au plan régional du logement ;*

- *le surcoût supposé d'une construction passive par rapport à une construction ordinaire ;*

- *l'impact du standard passif pour le locataire.*

Parallèlement à une étude de faisabilité, l'administration de la SLRB a réalisé une analyse du coût des constructions déjà réalisées dans le cadre du Plan logement.

En 2004, un budget de départ de 540 millions d'euros a été dégagé au bénéfice de la SLRB. Ce budget prévoyait la construction de 5.000 logements sur la base du prix de référence en vigueur en 2004. Or, depuis fin 2003, l'indice ABEX des prix de la construction de logements a augmenté de 20%. Sans compter que de nouvelles normes réglementaires sont apparues depuis 2004.

À ma demande, le prix de référence de la SLRB a donc été adapté à la nouvelle donne. La décision de 2004 fait d'ailleurs expressément référence à cette situation, stipulant que "le prix de référence est donné à titre indicatif et est appelé à évoluer".

Ce passage au standard passif s'inscrit dans l'évolution du prix de référence, ce qui ne remet pas en cause notre objectif global et la réalisation

- het deel van de initiële begroting dat werd toegewezen aan het gewestelijk Huisvestingsplan.

- de veronderstelde meerkost van een passieve constructie ten opzichte van een gewone constructie.

- de impact van de passiefstandaard op de huurder.

Naast een haalbaarheidsstudie over de toepassing van de passiefstandaard, heeft het bestuur van de BGHM eveneens een analyse uitgevoerd over de kostprijs van de constructies die reeds gerealiseerd werden in het kader van het Huisvestingsplan. Dit gebeurde binnen het budget dat ter beschikking werd gesteld voor het Plan.

In 2004 werd er aanvankelijk een budget van 540 miljoen euro vrijgemaakt ten voordele van de BGHM. Dit budget voorzag in de bouw van 5.000 woningen binnen de bouwsector op basis van de referentieprijs die in 2004 van toepassing was. Sinds eind 2003 is de ABEX-index van de bouwprijzen voor woningen echter met 20% gestegen. Ook werd er er sinds 2004 voorzien in verschillende nieuwe reglementaire normen voor de ontwikkeling van bouwprojecten, zoals deze inzake de veiligheid en de beglazing.

Op mijn verzoek werd de referentieprijs van de BGHM, die sinds 2004 voorbijgestreefd was, aangepast aan de nieuwe realiteit. Zo was de situatie destijds erg ongezond en niet voldoende transparant, zodat het bestuur van de BGHM haast permanent geconfronteerd werd met zogenaamde "toegelaten" overschrijdingen van de referentieprijs tot 130%. De beslissing van 2004 verwijst bovendien expliciet naar deze situatie: "de referentieprijs is indicatief van aard en kan evolueren".

De overstap naar de passiefstandaard is een van de evoluties binnen de evolutie van de referentieprijs. Hierdoor wordt onze globale doelstelling uiteraard niet in vraag gesteld. Zo dient er vooral worden overgegaan tot een maximale operationalisering en concretisering van het Huisvestingsplan.

Wat tot slot onze klimaatdoelstellingen betreft, zou het absurd zijn deze niet te bereiken via interne win-winmaatregelen en rekening te houden met het feit dat we op dit ogenblik aan zet zijn en

concrète du Plan logement.

Enfin, il serait absurde de ne pas atteindre nos objectifs climatiques par des mesures internes et "win-win", là où nous avons la main, et de devoir nous résoudre, en 2020, à payer des amendes ou des montants considérables pour l'achat de crédits carbone sur les marchés internationaux des droits de polluer.

Au sujet du surcoût du passif, nous avons tenu compte, par prudence, d'un surcoût maximal possible de 10%. Cependant, le prix de construction connaîtra inévitablement un tassement. En effet, les professionnels de la construction observent que les surcoûts liés aux constructions passives ont fortement diminué. Le tassement du surcoût du passif se produit au fur et à mesure des effets d'apprentissage dans le secteur de la construction. Le marché de la construction réagit très positivement. Plus le passif entre dans les moeurs, plus les prix se normalisent : c'est tout l'enjeu d'une attitude volontariste des pouvoirs publics.

L'hypothèse vient d'être confirmée dans le cadre du premier marché public lancé par la SLRB sur la base du nouveau cahier des charges "passif", à savoir le projet "Huileries" à Forest.

J'en arrive à l'impact social, notre motivation principale. Le passage au passif n'a pas seulement un objectif environnemental. Si sur les logements qui restent à construire, il permettra une économie de plus de 550.000 tonnes de CO_2, le passage au passif est avant tout une mesure sociale.

Il importe aujourd'hui de maîtriser le coût final du logement social (le loyer plus les charges). Dans certains immeubles de logements sociaux, les locataires paient parfois autant de charges de chauffage que de loyer ! En Europe, les 20% de ménages les plus pauvres consacrent 37% de leurs revenus au logement, alors que les 20% les plus aisés n'en dépensent que 31%.

Sans investissement dans leurs logements, les revenus les moins élevés dépenseront toujours plus pour se loger et se chauffer. Le passage au passif limite les charges énergétiques de 90% et soulagera donc d'autant le portefeuille des locataires. Dans le contexte socio-économique bruxellois, cet objectif social doit être une priorité

kunnen voorkomen dat wij in 2020 boetes moeten betalen of aanzienlijke bedragen moeten neertellen voor de aankopen van carbonkredieten op de internationale markten van het vervuilingsslagveld.

Wat de meerkost van de passiefstandaard betreft hebben wij uit voorzichtigheidsoverwegingen rekening gehouden met een maximale meerkost van 10% en niet 20. Het staat immers vast dat de bouwprijzen een terugloop zullen kennen. Volgens de actoren uit de bouwsectoren hebben de bouwwerkzaamheden die in Vlaanderen zijn uitgevoerd met inachtneming van de passiefstandaard een significante vermindering van de meerkosten met zich meegebracht. In bepaalde gevallen zijn deze kosten zelfs tot 0 herleid.

Bovendien hebben een aantal passieve projecten die onlangs in Brussel zijn ontwikkeld, aangetoond dat de meerkosten niet meer dan 1% bedroegen.

Nu al is er een terugloop van de meerkosten van de passiefstandaard merkbaar. Deze wordt ingegeven door het feit dat de actoren uit de bouwsector de toepassing steeds beter onder de knie krijgen. De bouwmarkt reageert namelijk erg positief. Hoe meer het passieve gedachtegoed gestandaardiseerd wordt, hoe meer de prijzen zullen normaliseren. Aan deze uitdaging zal de overheid op daadkrachtige wijze het hoofd moeten bieden.

De voornoemde hypothese is onlangs bevestigd in het kader van de eerste openbare aanbesteding die door de BGHM op basis van het nieuwe passieve lastenboek werd gelanceerd. Het betreft hier het project 'Huileries' te Vorst. Van de zes ingediende offertes waren er drie die een prijs per vierkante meter vooropstelden die zich ruimschoots onder de prijs situeerde.

Voorts had ik graag kort uitgeweid over de sociale impact van de passiefstandaard.

De sociale impact van de passiefstandaard is onze belangrijkste motivatie. De overstap naar de passiefstandaard is niet enkel bedoeld om de milieudoelstellingen te halen, hoe belangrijk die ook zijn. Zo zal ze voor de nog te bouwen woningen een besparing opleveren van niet minder dan 550.000 ton CO_2. De overstap naar het passief wonen is echter allereerst een sociale maatregel.

absolue.

De plus, je suis convaincu que la diminution des charges est également bonne pour l'équilibre financier des sociétés de logement : quand un ménage doit payer 200 euros de loyer et autant en chauffage, et qu'il doit choisir en fin de mois, il donnera la priorité au chauffage.

Il faut dédramatiser cette problématique. Les maisons passives sont simplement des bâtiments bien isolés. Cela n'empêche qu'il faudra faire un effort particulier en termes d'accompagnement et d'information des locataires. Nous tirerons des leçons des expériences en cours dans les communes.

Nous avons pu constater dans le cadre de l'interpellation de M. Hutchinson que le passage au passif n'aura pas d'impact sur le loyer des locataires des logements sociaux.

Peut-on ouvrir les fenêtres dans une maison passive sans réduire le bénéfice des installations à néant ? Beaucoup de fausses rumeurs circulent à ce sujet. Il n'existe aucune restriction ni interdiction concernant l'ouverture des fenêtres et des portes.

Pour les projets non encore réalisés, il y a lieu d'analyser les possibilités d'adaptation en termes d'efficacité énergétique au regard de leur état d'avancement, des conditions conventionnelles et contractuelles. Certains projets ont déjà pu être améliorés, d'autres pour partie ou pas du tout.

Vandaag de dag moeten we de uiteindelijke kostprijs van een sociale woning (de huur plus de kosten) kunnen beheersen. In bepaalde sociale wooncomplexen betalen huurders soms evenveel verwarmingskosten als huur! In Europa besteedt de 20% van de gezinnen met het laagste inkomen, 37% van hun inkomen aan huisvesting, terwijl de 20% van de gezinnen met het hoogste inkomen, slechts 31% van hun inkomen aan huisvesting besteedt.

Zonder te investeren in hun woningen, zullen de laagste inkomensklassen steeds meer uitgeven aan hun huisvesting en verwarming en zal het aandeel van de lasten binnen de huisvestingskosten steeds meer toenemen. De overstap naar de passiefstandaard beperkt de energiekosten drastisch (met 90%) en zal dus een aanzienlijke besparing opleveren voor de huurders. In de Brusselse sociaaleconomische context is deze sociale doelstelling een absolute prioriteit.

Ik ben er bovendien rotsvast van overtuigd dat de vermindering van de kosten eveneens een goede zaak is voor het financiële evenwicht binnen de huisvestingsmaatschappijen. Zo zal een gezin dat op het einde van de maand 200 euro huur en 200 euro verwarmingskosten moet betalen, zijn verwarming als prioritair beschouwen.

We moeten de problematiek van de passiefstandaard niet te dramatisch voorstellen. Passiefwoningen zijn geen spectaculaire deeltjesversnellers, maar uiteindelijk gewoon goed geïsoleerde gebouwen. Dit neemt echter niet weg dat er aanzienlijke inspanningen nodig zullen zijn om de huurders te begeleiden en te informeren. Daarbij zullen we de nodige lessen kunnen trekken uit de experimenten die momenteel op gemeentelijk niveau uitgevoerd worden.

Zoals ik reeds geantwoord heb op de interpellatie van de heer Hutchinson, zal de overstap naar de passiefstandaard geen impact hebben op de huurprijs die de huurders van een sociale woning betalen. Dit heeft uiteraard een primordiale rol gespeeld binnen onze denkoefening.

U vraagt of je in een passiefwoning de ramen mag openzetten, met andere woorden of het voordeel van de passiefinstallaties tot nul herleid wordt als de ramen worden opengezet. Daarover doen veel foute geruchten de ronde. Er bestaat wat dat betreft

geen enkele beperking. Net als alle deuren, mogen dus ook alle ramen geopend worden. In de passiefwijk bij uitstek, namelijk Kronsberg in de stad Hannover, bleek dat 18% van de inwoners het hele jaar door met open ramen slaapt.

Voor de nog niet gerealiseerde projecten moeten we de mogelijkheden analyseren om de energie-efficiëntie aan te passen, rekening houdende met hun voortgang en de conventionele en contractuele voorwaarden. Zo konden bepaalde projecten verbeterd worden, terwijl andere tot nu toe slechts gedeeltelijk of helemaal niet verbeterd werden.

De voorzitter.- Ik vermoed dat u slecht was ingelicht. Het was een mondelinge vraag en daarop mag het antwoord maximum vijf minuten in beslag nemen. Er zijn immers nog drie andere mondelinge vragen, maar uw Nederlands was uitstekend en dat vergemakkelijkt de zaak.

Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Ik dank u voor uw uitgebreide antwoord. De Open Vld twijfelt uiteraard niet aan de sociale impact of aan de gevolgen voor het milieu van zulke bouwwerken. Mijn enige vrees was dat passiefwoningen enorm veel extra kosten met zich zouden meebrengen en dat het geplande aantal woningen niet zou worden gehaald. U hebt me echter gerustgesteld met de proefprojecten die nu lopen. Overigens ben ik ook blij dat bewoners van passiefhuizen hun ramen en deuren zullen mogen openzetten.

- Het incident is gesloten.

M. le président *(en néerlandais).- Il s'agissait d'une question orale dont la réponse peut prendre un maximum de cinq minutes. Il reste encore trois questions orales, mais votre néerlandais est excellent, ce qui facilite les choses.*

La parole est à Mme Dejonghe.

Mme Carla Dejonghe *(en néerlandais).- Je vous remercie pour votre réponse détaillée. L'Open Vld ne doute bien entendu pas de l'impact social ou des conséquences environnementales de ces constructions passives. Je craignais simplement qu'elles n'entraînent d'énormes surcoûts et ne mettent en péril l'objectif des 5.000 logements. Cependant, vous m'avez rassurée.*

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

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

QUESTION ORALE DE M. ALAIN HUTCHINSON

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

betreffende "de deskundigencel binnen OVM's".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Ik wil het hebben over de vertraging bij de realisatie van de projecten van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en de sociale huisvestingsmaatschappijen.*

De oorzaken van die vertragingen zijn van velerlei aard. Zo zijn er de logge wettelijke procedures maar ook de impact van de voogdijoverheid. Waar mogelijk moeten we maatregelen nemen om de zaken te bespoedigen. Het gewest kan de procedures van de voogdijoverheid aanpassen, maar niet die inzake de openbare aanbestedingen.

Een andere oorzaak is het gebrek aan deskundigen (ingenieurs en juristen) bij de OVM's. Sommige OVM's zijn te klein en kunnen dergelijke personeelsleden niet betalen. U kondigde eerder aan dat de BGHM een technische cel zou oprichten ter ondersteuning van de OVM's.

Voor zover ik weet, is die cel echter nog steeds niet opgericht. U hebt in september een studie laten uitvoeren om na te gaan hoe de technische cel de OVM's zo efficiënt mogelijk zou kunnen steunen. Welke resultaten heeft die studie opgeleverd?

Hoe verklaart u de vertraging bij de oprichting van de cel? Hooggeplaatste ambtenaren van Brusselse sociale huisvestingsmaatschappijen vertellen mij dat ongeveer 60% van de werven vertraging oploopt. Kunt u dat bevestigen?

We zullen het hebben over de relatie tussen de BGHM en de OVM's als we het beheerscontract met de BGHM en de beheerscontracten van de BGHM met de OVM's zullen bespreken. Hoe zit het met die onderlinge relaties?

De OVM's vernamen toevallig dat er een systeem zou komen om hen onder te verdelen in drie categorieën, afhankelijk van hun resultaten. Dat zou op basis van twee criteria gebeuren: het voltooien van de bestekken voor een bepaalde datum en de voortgang van de werven.

concernant "la cellule d'expertise au sein des SISP".

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

M. Alain Hutchinson.- Je voudrais revenir sur un sujet lancinant qui nous préoccupe beaucoup : le retard observé dans la réalisation des projets et des chantiers liés aux SISP (Sociétés immobilières de service public) et aux sociétés de logements sociaux. Quelles sont les causes de ces retards ? Certes, j'imagine que vous vous en préoccupez, mais il me semblerait utile d'en faire le thème d'un débat en commission.

Ces causes peuvent être multiples et peuvent relever de très lourdes procédures légales (marchés publics) et de tutelle. Là où nous pourrions agir, nous devrions prendre les choses en main afin de trouver des formules assouplissant un certain nombre d'entre elles. Nous avons toute latitude de le faire quant aux procédures de tutelle, mais pas concernant les procédures liées aux marchés publics.

L'une des causes, que nous évoquions ensemble déjà en mai dernier, réside dans le déficit de moyens - à savoir d'experts, d'ingénieurs et de juristes - nécessaires dans nos SISP. Certaines sont trop petites et n'ont pas les moyens de disposer de "leurs" experts. Vous m'aviez annoncé à l'époque - ce que vous avez d'ailleurs confirmé depuis - la mise en place au sein de la SLRB d'une sorte de cellule technique qui pourrait venir en appui de ces SISP et permettre à ces dernières de mieux préparer et gérer les dossiers relatifs aux chantiers en cours.

Or, d'après mes informations, cette cellule n'est toujours pas opérationnelle aujourd'hui. Vous aviez fait réaliser une étude en septembre dernier pour voir comment on pouvait mettre cet outil le plus efficacement possible à la disposition des SISP. Qu'en est-il de cette étude ? Qu'a-t-elle pu produire comme conclusions ?

Comment peut-on expliquer ce retard de mise en place de cette importante cellule ? Quand j'écoute les responsables des sociétés de logements sociaux à Bruxelles, on en est arrivé à d'énormes taux de non-réalisation dans des délais normaux. On parle

Elke OVM is dus zonder het zelf te weten, ingedeeld in een van die drie categorieën. Van die indeling hangt af hoe gemakkelijk ze kredieten kunnen losweken.

De onderlinge communicatie verloopt blijkbaar nog niet van een leien dakje. Hoe zult u dit verbeteren?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het beheerscontract tussen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en de BGHM werd op 20 augustus 2010 ondertekend. Het voorziet in de oprichting van een deskundigencel. De voornaamste taak van de deskundigencel is het volume aan jaarlijkse investeringen in de renovatie- en bouwsector te doen toenemen.*

Iedereen is het er over eens dat de tijdschema's in die sector beter moeten worden nageleefd. Momenteel laat het beheer te wensen over. Dat irriteert iedereen en het is een menselijke reflex om de schuld daarvoor op de anderen te schuiven.

In overeenstemming met artikel 42 van het beheerscontract krijgt een consultant de opdracht om de BGHM bij te staan voor de oprichting van de deskundigencel. Men ontving hiervoor drie offertes. Het Brussels ministerie koos voor

de 60% de chantiers en retard par rapport à des délais normaux. Confirmez-vous cette situation ou jugez-vous ce chiffre exagéré ?

Enfin, nous aborderons bientôt la qualité des relations entre les SISP et la SLRB lors de la discussion portant sur le contrat de gestion et les contrats de gestion de deuxième niveau. Où en sont leurs relations qui devraient se révéler beaucoup plus souples et positives ?

Il ne s'agit pas d'une question existentielle, mais bien d'une interrogation pratique. Par exemple, les SISP ont appris fortuitement la mise en place, dans le cadre de la liquidation du quadriennal, d'un système de classement à trois catégories dans lesquelles les sociétés sont classées en fonction de leurs résultats. Deux critères sont pris en compte : le bouclage des cahiers de charges avant telle date (juin 2011) et l'avancement des chantiers.

Chaque SISP s'est donc retrouvée classée sans le savoir dans l'une de ces trois catégories, lesquelles doivent leur permettre de bénéficier d'un accès, plus ou moins facile, aux crédits du quadriennal ou à une couverture de leurs projets. Qu'en est-il de cette relation qui me semble encore complexe entre les uns et les autres, ne fût-ce qu'en termes de bonne circulation de l'information ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Concernant votre première question sur le calendrier de mise en place du pôle d'expertise et votre troisième question relative aux résultats de l'étude, je vais vous répondre ceci. Le contrat de gestion liant le gouvernement régional bruxellois à la SLRB, signé le 20 août 2010, prévoit la mise en place d'un pôle d'expertise. La mission centrale de ce pôle est d'accroître le volume des investissements de rénovation et de construction réalisés par an dans le secteur.

Effectivement, personne ne peut être surpris de la nécessité de travailler à améliorer l'efficacité et le respect des calendriers dans ce secteur de la construction et de la rénovation. Nous sommes très éloignés d'une gestion la plus efficiente possible. Cela nourrit les susceptibilités, chacun ayant le réflexe assez naturel de penser que la responsabilité incombe à un autre plutôt qu'à lui-

PricewaterhouseCoopers (PwC).

Het begeleidingscomité vergaderde voor het eerst op 18 oktober 2010. Op die datum ging de opdracht van start voor een periode van 13 weken. Ik heb erop aangedrongen dat er zoveel mogelijk zou worden overlegd met de belangrijkste actoren uit de sector.

Als er op het definitieve voorstel van de consultant geen belangrijke wijzigingen komen, zal de opdracht op het einde van deze maand worden afgerond, wat vier weken later is dan oorspronkelijk beslist. PwC heeft dit uitstel gevraagd om voldoende tijd te hebben om alle betrokkenen te ontmoeten. Dit leek mij belangrijk genoeg om het tijdschema te overschrijden.

De sector moet in zijn globaliteit bekeken worden. De consultant moet niet alleen een deskundigencel oprichten, maar ook de procedures vereenvoudigen, het toezicht op de investeringen versoepelen, de controle- en begeleidingsopdracht van de BGHM verduidelijken, de OVM's ertoe aanzetten meer verantwoordelijkheid te nemen (via aanmoedigingen en sancties) en zorgen voor de nodige middelen om het investeringstempo te verhogen.

Zolang de financiering niet aan bod komt, kan er niet sneller geïnvesteerd worden.

Natuurlijk reken ik niet alleen op het budget voor de deskundigencel om dit doel te verwezenlijken. Het gewest heeft een miljoen euro ter beschikking gesteld van de OVM's voor de oprichting van de dienst "Opdrachtgeverhulp". Het gewest subsidieert investeringen tot 50% tegen een nulrentetarief.

Er zijn nog andere financieringsmogelijkheden. Tijdens de onderhandelingen over de beheersovereenkomst van het tweede niveau aanvaardde de BGHM haar stimulansen te verdubbelen, wat een miljoen euro extra betekent voor de OVM's. Ik hoop dat in de onderhandelingen tussen de OVM's en de BGHM rekening wordt gehouden met de inspanning van het gewest en dat deze stijging de investeringen en het beheer ten goede zal komen.

Een pool van diensten opzetten kan interessant zijn. De BGHM kan erover waken dat elke OVM minstens over 25.000 euro beschikt, het equivalent van een halftijdse werknemer voor een jaar. Ofwel

même.

Conformément à l'article 42 du contrat de gestion, le cahier de charges a été rédigé par la Région dès la signature du contrat pour donner mission à un consultant d'assister la SLRB dans la mise en place de ce pôle. Le 16 septembre 2010, trois offres ont été réceptionnées. Le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a informé mon cabinet au début du mois d'octobre que, sur la base de son analyse, PricewaterhouseCoopers (PwC) était le soumissionnaire à désigner.

La première réunion du comité d'accompagnement s'est donc tenue le 18 octobre 2010, date de démarrage de la mission. Cette mission était initialement prévue pour 13 semaines. J'ai insisté pour que la méthode adoptée soit la plus participative possible. Si on voulait avoir l'avis de tout le monde, c'était une condition très importante. Par conséquent, le consultant a dû rencontrer un nombre très important d'acteurs dans le secteur tant à la SLRB que dans les SISP ou dans d'autres administrations comme Beliris ou Bruxelles Environnement.

Si la proposition finale du consultant ne demande pas d'amendements importants, sa mission devrait se terminer à la fin de ce mois, soit quatre semaines en plus que prévu. PwC a demandé ce prolongement pour rencontrer tout le monde et répondre positivement aux demandes de rendez-vous qui lui étaient adressées. Mon objectif prioritaire dans ce dossier n'est pas le respect du calendrier initial, mais de pouvoir disposer d'une proposition qui permette au secteur d'accroître structurellement le volume d'investissements réalisé par an.

Pour y parvenir, il est nécessaire de mener une démarche très complète dans laquelle la situation du secteur en la matière est mise à plat. La mission du consultant ne se limite donc pas à la mise en place du pôle d'expertise, mais elle prévoit également la simplification des procédures actuellement en vigueur, l'allègement de la tutelle sur les investissements, la clarification des rôles d'assistance et de contrôle de la SLRB, la réflexion sur un système d'incitants et de sanctions des SISP visant à les responsabiliser et, enfin, la réflexion quant aux moyens nécessaires dans les SISP et à la SLRB pour accroître le rythme d'investissement.

werven de OVM's zelf aan, ofwel verenigen ze zich om deskundigen aan te trekken. Sommige OVM's bezitten 300 wooneenheden, andere meer dan 3.000. Er zit dus veel verschil op.

In december 2009 bedroeg de realiseringsgraad van de investeringen bij de vorige vierjaren-programma's 30%. Tien maanden later was dat al 40%. Dat is een positief signaal. Dat moet onze prioriteit zijn. Het aantal leegstaande woningen dat terugvloeit naar de woningmarkt, zal de wachtlijst doen krimpen.

Sommige aspecten van de nieuwe beheers-overeenkomst zijn minder goed onthaald of waren controversieel. Het is belangrijk dat de relaties tussen de actoren op het terrein, mijn kabinet, de BGHM en de OVM's constructief blijven. Benevens de opdrachten voor PwC is de verbetering niet te danken aan een enkele speler, maar het resultaat van een globale aanpak waarbij met de verschillende standpunten rekening zal worden gehouden.

On ne peut pas faire l'économie de cette dernière question sur les moyens nécessaires, car, tant qu'elle n'aura pas fait l'objet d'une analyse et d'une discussion plus approfondie, on ne pourra pas s'attendre à une accélération réelle des investissements.

Bien entendu, je ne compte pas uniquement sur l'enveloppe budgétaire du pôle d'expertise pour réaliser cet objectif. La Région a prévu un budget d'un million d'euros pour mettre en place une équipe d'aide à la maîtrise d'ouvrage à disposition des SISP. Elle subsidie les investissements à concurrence de 50% avec un taux d'intérêt nul.

Il existe d'autres pistes de financement. Dans le cadre de la négociation du contrat de gestion de second niveau, la SLRB a accepté de doubler les incitants. Cela engendre un accroissement d'un million d'euros de l'enveloppe accordée aux SISP. J'espère que les personnes qui négocieront ce contrat entre les SISP et la SLRB tiendront compte de l'effort fourni par la Région et accepteront de mettre cette augmentation au profit des investissements et de leur gestion.

À ce titre, il serait intéressant de mettre en place un système de mutualisation des services. La SLRB pourrait veiller à ce que chaque SISP dispose d'un minimum de 25.000 euros, soit l'équivalent d'un mi-temps par an. Soit les SISP engagent sur fonds propres, soit elles se rassemblent et engagent des spécialistes en marchés publics ou en techniques spéciales. Certaines SISP comptent 300 logements, alors que d'autres en comptent plus de 3.000. Autant vous dire que les réalités sont très variées !

Par ailleurs, le taux de réalisation des investissements des programmes quadriennaux précédents s'élevait à 30% au 31 décembre 2009. Dix mois plus tard, il avait augmenté de 33% pour atteindre 40%. Il s'agit d'un signal positif qui nous incite à améliorer ces taux de réalisation. Il s'agit d'une priorité pour le gouvernement. L'augmentation du nombre de logements qui n'étaient plus habités, mais qui étaient déjà dans le patrimoine du logement, remis sur le marché, aura un impact considérable, car il permettra de diminuer la liste d'attente évoquée plus haut.

Enfin, s'agissant de votre dernière question, certaines impulsions du nouveau contrat de gestion

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).- Er is een evolutie merkbaar. Toch zie ik dat projecten uit mijn mandaatsperiode nog niet begonnen zijn of dat ze al veel vertraging hebben opgelopen. Graag ontvang ik de resultaten van de studie van PwC .*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "het project voor het herhuisvesten van gezinnen in lege woningen".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Er staan veel woningen leeg in het Brussels Gewest, zowel privéwoningen als openbare woningen.*

Naar aanleiding van renovatiewerken besloot de gemeente Vorst om haar sociale woningen maximaal te gebruiken en van het vertrek van de huurders gebruik te maken om er tijdelijk mensen in probleemsituaties in onder te brengen. Dankzij

ont été moins bien accueillies ou ont fait l'objet de controverses. Il importe que les relations entre les acteurs du secteur, mon cabinet, la SLRB et les SISP, restent constructives. Outre les tâches demandées à PwC, l'amélioration de la situation relève non pas de la responsabilité d'un seul acteur, mais bien d'une approche collective dans le cadre de laquelle les points de vue des uns et des autres seront pris en considération.

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

M. Alain Hutchinson.- Une évolution est manifestement en cours. Cependant, étant moi-même un témoin privilégié de ces dossiers, je vois en traversant Bruxelles que des dossiers datant de "mon" mandat ne sont toujours pas en cours de réalisation, ou qu'ils le sont au terme de délais énormes. J'aimerais par ailleurs recevoir les résultats de l'étude de PwC.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. MICHEL COLSON

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

concernant "le projet de relogement de familles dans les logements vides".

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

M. Michel Colson.- Le nombre de logements vides sur le territoire de la Région bruxelloise est élevé. Ces logements vides se retrouvent tant dans le parc privé que dans le parc public.

Profitant d'une opération de rénovation, la commune de Forest a ainsi décidé d'exploiter au maximum son parc de logement social et de profiter du départ des locataires pour y loger de

dit proefproject konden 44 personen tijdelijk verblijven in 12 appartementen. Die werden licht gerenoveerd om ze voldoende veilig en comfortabel te maken.

De meeste van de mensen die op die manier werden geholpen, waren voormalige bezetters van het Gesù-klooster. Ze betalen slechts 190 euro. In Evere werd een gelijkaardig project opgestart. Het Brussels Gewest steunt de projecten financieel.

Hoeveel geld wordt er precies voor uitgetrokken? Hoeveel woningen worden er op die manier beschikbaar gesteld in Evere en Vorst? Heeft Evere al lessen kunnen trekken uit het initiatief? Ik veronderstel dat er geen huurcontracten worden gesloten, maar contracten van tijdelijke bewoning.

Wordt overwogen om het project uit te breiden naar andere gemeenten? Welke gemeenten toonden al belangstelling?

U verklaarde in een krantenartikel dat het initiatief ook kan worden uitgebreid naar de privésector. Op welke manier?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het Brussels Gewest steunt inderdaad projecten om leegstaande sociale woningen tijdelijk te laten bewonen, in afwachting van renovatie.*

Het eerste proefproject is dat van Evere, waar sinds augustus 2010 twee driekamerwoningen worden bewoond, die eigendom zijn van de OVM Ieder Zijn Huis. Het experiment wordt uitgebreid

façon temporaire d'autres personnes en situation précaire. Grâce à ce projet pilote, 44 personnes sont ainsi relogées dans 12 appartements. Ceux-ci ont fait l'objet d'une rénovation légère, mais suffisante, pour en assurer l'occupation en toute sécurité et avec le confort minimum requis.

Pour les personnes qui bénéficient d'un tel relogement, il s'agit d'une véritable aubaine. La plupart d'entre elles étaient des occupants du cloître du Gesù à Saint-Josse. Leur contribution financière est assez réduite puisqu'elle s'élève à 190 euros. Une expérience similaire a, en outre, déjà été lancée sur le territoire de la commune d'Evere. La Région bruxelloise soutient apparemment ces projets et semble y apporter une aide financière.

Pourriez-vous préciser quel est le montant alloué au soutien de ces projets ? Combien de logements cela concerne-t-il au total, à savoir sur le territoire d'Evere et de Forest ? Pour ce qui concerne Evere, qui semble être la première commune à avoir lancé cette initiative, des enseignements ont-ils déjà été tirés ? Si oui, lesquels ? Je suppose qu'il ne s'agit pas d'un bail, mais d'un contrat d'occupation précaire.

Un élargissement de cette initiative à d'autres communes est-il à l'ordre du jour ? Quelles sont les communes qui ont déjà marqué un intérêt ? Où en sont les démarches et quel est le nombre de logements concernés ?

Enfin, dans un article de presse consacré à ce sujet, vous émettez la possibilité d'étendre ce type d'initiative au privé. Selon quelles modalités ? Une information à destination des propriétaires privés va-t-elle être menée ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La Région bruxelloise soutient effectivement ces projets d'occupation temporaire de logements sociaux vides en attente de rénovation. J'ai déjà eu l'occasion à plusieurs reprises de m'exprimer dans cette commission sur le rôle pro-actif que j'ai prétendu jouer en la matière.

L'expérience d'Evere est effectivement la première des deux expériences en cours. Elle concerne

tot andere huizen van dezelfde OVM.

Uit dit beperkte project hebben we nog geen lessen kunnen trekken, behalve dat er voor grotere projecten in financiële steun moet worden voorzien.

Het project in Vorst heeft moeilijkheden aan het licht gebracht. Er was een prefinanciering van 24.000 euro nodig voor kleine werken om de twaalf woningen bewoonbaar te maken. Aangezien deze investering pas later zou worden terugbetaald aan de hand van de vergoedingen van de bewoners, moest de vzw BFHV (Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen), die de tijdelijke woningen beheert, vooraf over de nodige fondsen beschikken. Daarom heeft de Vorstse Haard de vzw een voorschot van 12.000 euro toegekend.

Het gewest van zijn kant heeft via een ministerieel besluit een waarborg gegeven ter waarde van 12.000 euro, waarmee drie risico's gedekt zijn. Ten eerste is er het risico op leegstand. De bewoner is vrij is om de woning te verlaten, zolang hij betaald heeft voor de lopende maand. Het is immers de bedoeling dat de bewoners een duurzame oplossing vinden. Een tweede risico is schade aan de woning door bewoning. Een minimaal onderhoud zal steeds nodig zijn. Een derde risico betreft schuldvorderingen die niet geïnd kunnen worden. Het is belangrijk dat de vzw die financiële last niet alleen moet dragen.

Dankzij de gewestelijke waarborg kan de vzw zonder risico middelen vrijmaken om de werken aan te vatten.

Deze proefprojecten moeten in alle fasen geëvalueerd worden, voor ze eventueel veralgemeend kunnen worden. Het gewest zal de OVM's, de plaatselijke instanties en de BGHM betrekken bij deze evaluatie.

We hebben de OVM's nog niet op de hoogte gebracht. Minstens drie OVM's (in Schaarbeek, Molenbeek en Etterbeek) tonen belangstelling, maar de BGHM heeft nog geen concreet project ontvangen en zal elk project grondig analyseren.

Voor een uitbreiding tot de privésector is er nog geen werkwijze vastgelegd. Ik hecht echter veel belang aan deze optie en heb dan ook verschil-

l'occupation temporaire de deux maisons de trois chambres appartenant à la SISP Ieder Zijn Huis depuis le mois d'août 2010. À l'avenir, d'autres maisons du même ensemble, qui feront progressivement partie d'un programme de rénovation, pourraient également être mises à disposition temporairement.

Cette expérience, modeste et somme toute assez récente, n'a pas encore permis de dégager des enseignements spécifiques, si ce n'est, par contraste, celui de la nécessité de définir un soutien financier dans des opérations de plus grande ampleur.

Par ailleurs, la mise en œuvre du projet de Forest a mis en perspective deux difficultés à lever : d'une part, celle du préfinancement des 24.000 euros de petits travaux effectués dans les 12 logements avant de pouvoir les mettre à disposition.

Le projet prévoyant que ce montant soit par la suite amorti par les indemnités payées par les occupants, il était normal que l'asbl puisse disposer des fonds pour assumer ces travaux. C'est dans cet esprit que le Foyer forestois a octroyé une avance de 12.000 euros à la FEBUL (Fédération bruxelloise des unions de locataires), l'asbl en charge de la gestion de l'occupation temporaire.

D'autre part, la Région a, quant à elle, non pas réalisé une avance à l'asbl, mais pris un arrêté ministériel visant à garantir plus globalement la viabilité de l'opération. Cette subvention régionale de 12.000 euros fonctionne comme une garantie offerte à l'asbl en charge de la gestion du projet de couverture de trois catégories de risques à laquelle elle s'expose.

Il s'agit premièrement de couvrir les vides locatifs, risque d'autant plus important que le projet revêt un caractère transitoire. L'occupant est libre de quitter le bien en s'acquittant simplement de l'indemnité mensuelle du mois en cours lors de son départ. En effet, l'objectif de l'occupation est bien de servir de tremplin vers une solution de logement plus durable.

Deuxièmement : sont couverts les dégâts dans le logement en cours d'occupation. Il est important que, dans des immeubles ayant connu des dégradations d'usure, un fonds puisse être réservé à des interventions visant à l'entretien minimum

lende initiatieven ondersteund.

Het gewest moet er vooral op letten dat eigenaars en bewoners tot een onderhandelde oplossing komen die strookt met de elementaire vereisten inzake veiligheid, hygiëne en sociale begeleiding.

De overheid geeft het goede voorbeeld. We moeten vermijden dat leegstaande woningen bezet worden zonder overleg met de eigenaars.

des logements, y compris en cours d'occupation.

Troisièmement, il s'agit de couvrir les créances irrécupérables. En effet, il est légitime que l'asbl, ayant fait preuve du caractère irrécupérable des indemnités de certains occupants précaires, n'ait pas à en assumer la charge sans soutien financier spécifique.

Ainsi, la subvention prévoit la prise en charge de ces trois catégories de frais à hauteur de 12.000 euros.

Notons enfin que la garantie de la liquidation future de cette subvention a permis à l'asbl de dégager les fonds supplémentaires nécessaires pour entamer les travaux en toute sécurité financière.

Laissez-moi à présent vous rappeler qu'il s'agit d'expériences pilotes, qui mériteront d'être évaluées à toutes les étapes de leurs développements avant d'être éventuellement généralisées. Ce travail d'évaluation rassemblera les SISP, les acteurs locaux de terrain et, bien sûr, la SLRB et la Région.

À ce stade, aucune publicité spécifique n'a été adressée à l'ensemble des SISP en la matière. Cependant, au moins trois SISP, à Schaerbeek, Molenbeek et Etterbeek, ont montré leur intérêt afin de mieux comprendre le mécanisme. Aucun projet concret n'est cependant à l'ordre du jour de la SLRB qui se réservera, quoi qu'il en soit, le droit d'analyser précautionneusement chaque demande au cas par cas.

Quant à une extension de ce type d'initiatives au privé, aucune modalité n'est encore stabilisée. Cela dit, il est vrai que le développement d'initiatives encadrées d'occupation à titre précaire de bâtiments vides est un engagement du gouvernement qui me tient à cœur. Je les ai mises personnellement en oeuvre en intervenant positivement avec une volonté de médiation, dans le cadre de plusieurs occupations collectives d'immeubles abandonnés qui ont eu lieu dans la Région.

En effet, face à la multiplication de ce genre d'initiatives, il me semble primordial d'une part, de veiller à la conclusion de solutions concertées entre propriétaires et occupants, et d'autre part, de

s'assurer que ces solutions puissent garantir le respect d'exigences élémentaires de sécurité et de salubrité ainsi que l'accompagnement social, collectif et individuel, des occupants précaires.

Ici encore, les pouvoirs publics montrent d'une certaine façon l'exemple. Rassurons les acteurs privés, ceux-ci qui pourraient suivre ces exemples et ainsi sortir de situations d'occupation non concertées entre propriétaire et occupants.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

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

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Om voor de hand liggende redenen moet de nadruk liggen op openbare woningen. Voor wie op een sociale woning wacht, is het onverdraaglijk om vast te stellen dat woningen van de overheid leegstaan.*

Wie zorgt voor de begeleiding? De BFHV of de OVM zelf?

M. Michel Colson.- Pour des raisons évidentes et non idéologiques, selon moi, l'accent doit être mis sur le parc public. Il est en effet insupportable pour des candidats à un logement social de voir des logements publics vides, d'autant plus qu'ils sont souvent concentrés et donc plus visibles.

S'agissant de l'accompagnement, qui s'en charge ? La FEBUL ou la SISP elle-même ?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Er zijn meerdere instanties. In het geval van de gemeente Vorst is de OVM eigenaar van de woningen en zorgt de BFHV voor de omkadering. Een plaatselijke vereniging legt de contacten met de huurders.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Il y a plusieurs acteurs. Dans le cas de Forest, la SISP est propriétaire des biens et la FEBUL assure un encadrement global. Il y a, en outre, une association locale qui s'occupe des contacts avec les locataires. Elle s'est notamment chargée de trouver les candidats qui allaient faire l'objet de cette occupation.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de mogelijkheid voor de BGHM om woningen voor middeninkomens te bouwen".

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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

concernant "la possibilité pour la SLRB de produire du logement moyen".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) heeft onlangs geprotesteerd tegen het feit dat het beheerscontract van de BGHM de mogelijkheid zou bieden dat die instantie woningen voor middeninkomens zal bouwen. De BBROW vreest dat heel wat geld dat bedoeld is voor de bouw van sociale woningen voor andere doeleinden zal worden aangewend, terwijl er al meerdere initiatieven op het gebied van woningen voor middeninkomens bestaan, onder meer van de GOMB.*

Als deze informatie klopt, moeten we ons inderdaad zorgen maken. Het begrip "woningen voor middeninkomens" is trouwens erg vaag gedefinieerd in de gewestelijke wetgeving.

Kunt u duidelijkheid scheppen over het beheerscontract van de BGHM?

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

M. Alain Maron.- Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) s'est ému récemment du fait que le contrat de gestion de la SDRB semble ouvrir la possibilité pour celle-ci de construire des logements moyens. Le RBDH craint ainsi un "détournement" des moyens alloués à la production de logements sociaux, alors que divers autres types de cadres existent pour soutenir le logement moyen en Région bruxelloise, qu'il soit acquisitif ou locatif (SDRB, Fonds du Logement, subsides aux communes pour les immeubles isolés, subsides aux contrats de quartier, réduction des droits d'enregistrement, etc.).

Si cette information et son interprétation sont exactes, il y aurait en effet matière à s'inquiéter, d'autant plus que la notion de "logement moyen" est particulièrement floue et élastique dans la législation régionale.

Pourriez-vous clarifier pour nous cette disposition prévue dans le contrat de gestion de la SLRB ? Quelles en sont les motivations et la portée exacte ?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het beheerscontract van de BHGM biedt geenszins de mogelijkheid om middelen die voor sociale huisvesting zijn bedoeld aan andere zaken te besteden.*

De Huisvestingscode omschrijft de rol van de BGHM zeer duidelijk: ze moet zorgen voor sociale huisvesting. In de Huisvestingscode staan nog een aantal andere opdrachten van de BGHM, zoals de ontwikkeling van studies, de vervanging van de OVM's in bepaalde gevallen, enzovoort.

Alinea's 9 en 10 van artikel 32 van de Huisvestingscode bieden de Brusselse regering de mogelijkheid om de BGHM met bepaalde specifieke opdrachten te belasten, zoals de uitvoering van het Huisvestingsplan.

Het beheerscontract van de BGHM is ondergeschikt aan de Huisvestingscode. Het kan dan ook geen bepaling bevatten over een structurele opdracht om woningen voor middeninkomens te

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le contrat de gestion qui lie la SLRB à la Région n'ouvre aucun détournement potentiel de moyens au détriment du secteur du logement social.

Ce sont les articles 31 et 32 du Code du Logement qui définissent les missions de la SLRB et l'article 31 est très clair : dans son rôle de tutelle régionale, la SLRB est essentiellement chargée de promouvoir le logement social sur le territoire régional ; ce rôle essentiel se décline en plusieurs missions. Par ailleurs, dans le cadre de la politique régionale du logement, diverses missions complémentaires à son rôle premier lui sont affectées et sont énumérées à l'article 32 du Code : par exemple, se substituer aux SISP dans certains cas de figure, développer certaines politiques foncières, développer des études nécessaires à la poursuite de ses missions, etc.

Ce sont les paragraphes 9 et 10 de l'article 32 qui ouvrent la porte à certaines missions spécifiques, déléguées à la SLRB par le gouvernement de la

produceren, als de Huisvestingscode die mogelijkheid niet biedt.

Als de regering wil dat de BGHM woningen zonder sociaal oogmerk produceert, moet ze daartoe een specifiek besluit nemen. In die zin bepaalt artikel 82 van het beheerscontract dat het Brussels Gewest de BGHM een specifieke opdracht kan geven om woningen voor middeninkomens te financieren of te bouwen, met name voor gemengde huisvestingsprojecten.

Het artikel is bedoeld om het nieuwe beheerscontract aan te passen aan de manier waarop de opdrachten van de BGHM in de realiteit worden uitgevoerd.

Op 6 december 2004 gaf de vorige regering haar instemming over de financiering van de productie van 5.000 woningen door de BGHM, waarvan 1.500 woningen voor middeninkomens. De budgetten, die 540 miljoen euro bedroegen, werden tijdens drie opeenvolgende jaren vastgelegd.

Het is geenszins de bedoeling dat de BGHM bijkomende woningen voor middeninkomens produceert, naast de woningen voor middeninkomens waarnaar het Huisvestingsplan verwijst.

In de initiële begroting van 2010 waren ordonnanceringskredieten ten belope van 86,2 miljoen euro uitgetrokken voor programma 5 van de sociale huisvesting. Dat komt overeen met 62,1% van het totale budget van 138,8 miljoen euro voor huisvesting. In de initiële begroting van 2011 wordt er 107,2 miljoen euro uitgetrokken voor sociale huisvesting, terwijl het totale huisvestingsbudget 156,4 miljoen euro bedraagt.

Het is dus niet zo dat er minder geld naar sociale huisvesting gaat, integendeel.

Région de Bruxelles-Capitale, comme actuellement le Plan logement. Le paragraphe 9 stipule qu' "avec l'accord du gouvernement, ou au nom et pour le compte de celui-ci, la SLRB peut conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et à l'exécution de projets, devenir l'associée et participer au capital de société en vue de la réalisation de ses missions". Quant au paragraphe 10, il stipule pour sa part que, "moyennant l'accord préalable du gouvernement, la SLRB peut effectuer toutes les autres opérations ayant un rapport avec celles énumérées dans le Code".

Le contrat de gestion, dont les termes sont cadrés à l'article 36 du Code, est une norme juridique inférieure au Code. Il ne peut dès lors instaurer une mission structurelle, par exemple de production de logements moyens pour la SLRB, là où le Code ne la prévoit pas. Ceci demanderait donc une modification du Code bruxellois et l'intégration structurelle de cette mission dans l'objet social de la SLRB (comme c'est le cas en Flandre et en Wallonie).

Dans l'état actuel du Code, il y a et aura toujours besoin d'une décision spécifique du gouvernement dans le cadre d'une mission déléguée pour éventuellement faire produire du logement non social par la SLRB. C'est d'ailleurs ce que stipule l'article 82 du contrat de gestion, au chapitre 8 intitulé "Services résultant de missions déléguées" : "Par délégation spécifique du gouvernement, la Région peut confier à la SLRB la mission de construire ou de financer du logement moyen, notamment dans le cadre de projets mixtes".

Le but de cette insertion visait à mettre en concordance le nouveau contrat de gestion avec la réalité actuelle des missions de la SLRB, dont celles déléguées, au rang desquelles figure le Plan logement. Il s'agit de garantir la cohérence et la continuité des missions de service public de la SLRB en l'état de leur définition actuelle.

C'est sous la législature précédente, précisément le 6 décembre 2004, que le gouvernement a marqué son accord sur le financement de la mission octroyée à la SLRB de produire 5.000 logements, dont 1.500 logements moyens. Les montants financiers concernés, soit 540 millions d'euros, ont été engagés à l'époque sur trois années

consécutives.

Il n'y a aucune intention de faire de la SLRB un producteur de logement moyen au-delà de la mission "plan régional du logement".

Enfin, et pour terminer, je rappellerai que le budget initial 2010 prévoyait 86,2 millions d'euros de crédits d'ordonnancement pour le programme 5 du logement social sur un montant global de 138,8 millions d'euros, soit 62,1%, pour la mission logement, alors que le budget initial 2011 prévoit 107,2 millions d'euros sur un total de 156,4 millions d'euros, soit 68,5%.

Il n'y a donc pas de détournement puisque, comme vous pouvez le constater, les montants affectés en 2011 au secteur du logement social ont globalement augmenté.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).- Het gaat dus niet om een nieuwe manier van werken, maar om een aanpassing van het beheerscontract aan een werkwijze die al tijdens de vorige regeer-periode in de praktijk werd gebracht.*

- Het incident is gesloten.

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

M. Alain Maron.- Il n'y a donc pas une nouvelle pratique, mais un processus consistant à adapter le contrat de gestion à une pratique qui a débuté avec le Plan logement sous la législature précédente. La question n'avait donc pas lieu d'être.

- L'incident est clos.