



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 5 APRIL 2011**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
MARDI 5 AVRIL 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](mailto: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](mailto:criv@parlbru.irisnet.be)

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

**INHOUD****SOMMAIRE**

INTERPELLATIES	5	INTERPELLATIONS	5
- van mevrouw Bianca Debaets	5	- de Mme Bianca Debaets	5
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de invoering van huurrichtprijzen".		concernant "l'instauration de loyers de référence".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Michèle Carthé, de heer Alain Maron, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.</i>	6	<i>Discussion – Orateurs: Mme Michèle Carthé, M. Alain Maron, Mme Elke Van den Brandt, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.</i>	6
- van de heer Mohamed Ouriaghli	14	- de M. Mohamed Ouriaghli	14
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de financiële situatie van de OVM's".		concernant "la situation financière des SISP".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.</i>	16	<i>Discussion – Orateurs: M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.</i>	16

---

MONDELINGE VRAAG	17	QUESTION ORALE	17
- van mevrouw Céline Fremault	18	- de Mme Céline Fremault	18
aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de overname van de leegstaande woningen van de vroegere rijkswacht".		concernant "la reprise des logements vides de l'ex-gendarmerie".	

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

## INTERPELLATIES

**De voorzitter.-** Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS

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

**betreffende "de invoering van huurrichtprijzen".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Wonen is een grondwettelijk recht en een fundamentele behoefte. Het is een te belangrijk gegeven om de markt alleen te laten beslissen over de woonprijzen. Zonder het belang van de werking van de markmechanismen in vraag te stellen, ben ik wel voorstander van het gebruik van roosters met huurrichtprijzen per wijk, zoals werd aangekondigd in het regeerakkoord. Bij de opmaak van deze referentieprijzen zal er rekening worden gehouden met de belangen van de huurders, eigenaars en sociale partners alsook met proefprojecten die gevoerd worden op federaal niveau. In afwachting van de regionalisering van de reglementering van de huurprijzen, zou de Brusselse regering het wetgevend kader alvast kunnen voorbereiden.

Het vastleggen van de huurrichtprijzen is van groot belang om de groeiende huisvestingscrisis te bezweren en de regering toe te laten om het stelsel van huurtoelages uit te breiden. Enkele weken

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE MME BIANCA DEBAETS

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

**concernant "l'instauration de loyers de référence".**

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

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Droit constitutionnel et besoin fondamental, le logement est un enjeu trop important pour laisser le marché seul juge de ses prix. Je suis favorable à l'utilisation de grilles de loyers de référence par quartier, comme annoncé dans l'accord de gouvernement. Ces loyers devront tenir compte des intérêts des locataires, des propriétaires et des partenaires sociaux, ainsi que de projets pilotes menés au niveau fédéral. Dans l'attente de la régionalisation de la réglementation des loyers, le gouvernement bruxellois pourrait déjà s'atteler au cadre législatif.*

*La fixation de loyers de référence est essentielle pour lutter contre la crise du logement et élargir le système des allocations-loyers. Ce parlement vient d'adopter la résolution visant à étendre l'allocation-loyer aux contrats de quartier. Si l'instauration de telles allocations n'est pas associée à des loyers de référence, nous nous exposons à un risque d'inflation.*

geleden keurde dit parlement de resolutie goed tot uitbreiding van de huurtoelages voor wijkcontracten. Als de invoering van huurtoelages niet wordt gekoppeld aan referentiehurprijzen bestaat het risico op inflatie-effect, waarbij het invoeren van nieuwe huurtoelages extra inflatiedruk kan genereren op de huurprijzen in het algemeen.

Wat onze fractie betreft mogen verhuurders die woningen verhuren aan de referentieprijz, hiervoor beloofd worden door bijvoorbeeld bijkomende aanpassing- en energiepremies voor de woningen die ze verhuren. Op die manier krijgen de verhuurders bovendien een prikkel om in hun huurwoningen te blijven investeren.

U verklaarde vorig jaar een wetenschappelijke studie te zullen gelasten om de modaliteiten van de omkadering van de huurprijzen te onderzoeken.

Hoe ver is deze studie intussen gevorderd? Zijn er al conclusies bekend? Wanneer mogen we in Brussel een invoering van een huurrichtprijz verwachten?

#### *Bespreking*

**De voorzitter.-** Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé (in het Frans).-** *Het recht op een woning is een grondwettelijk recht, maar alsmaar meer Brusselaars slagen er niet in een betaalbare woning te vinden en moeten genoeg nemen met een woning die niet voldoet aan hun verwachtingen inzake oppervlakte, comfort of kwaliteit.*

*Het Brussels Gewest telt vooral huurders. De voorbije jaren zijn er diverse maatregelen genomen om de huisvestingscrisis het hoofd te bieden: bouw van sociale woningen, versterking van de middelen van het Woningfonds, de SVK's, de VIHT's, enzovoort.*

*De huurtoelage maakt deel uit van die maatregelen, maar zou kunnen worden uitgebreid tot een groter marktaandeel dan de openbare woningen, op voorwaarde dat de nodige waarborgen worden ingebouwd om een stijging van de huurprijzen te vermijden. Het opstellen van roosters met huurrichtprijzen kan daarbij soelaas bieden, maar ook een regionalisering van de wet*

*Pour mon groupe, les propriétaires qui louent leur bien au prix de référence pourraient être récompensés par des primes énergie ou à la rénovation supplémentaires pour les logements qu'ils louent.*

*Vous annoncez l'année dernière une étude scientifique devant examiner les modalités d'encadrement des loyers.*

*Qu'en est-il de cette étude ? Ses conclusions sont-elles déjà connues ? Pour quand pouvons-nous espérer l'instauration de loyers de référence à Bruxelles ?*

#### *Discussion*

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

**Mme Michèle Carthé.-** Le droit au logement est un droit constitutionnel. Cependant, nombreux sont encore les obstacles à franchir avant que ce droit ne puisse être considéré comme une réalité. La crise du logement, par contre, est une dure réalité qui touche non seulement les populations les plus fragilisées - familles nombreuses, familles monoparentales - mais aussi les familles considérées comme appartenant à des catégories "moyennes".

Nombreux sont les locataires à la recherche d'un logement qui sont obligés de restreindre leurs prétentions et leurs espoirs en termes de surface, de qualité et de confort.

La Région bruxelloise se caractérise par une présence importante et même majoritaire de locataires. Divers leviers sont activés depuis de nombreuses années pour faire face à cette crise du logement : la construction de logements sociaux dans le cadre du Plan logement, les moyens renforcés du Fonds du logement, les AIS, les

*op de huurovereenkomsten zou een grote vooruitgang betekenen.*

*In juli 2007 nam het parlement een resolutie over de omkadering van de huurprijzen aan. Tijdens de besprekingen oordeelden sommigen dat een huurprijsomkadering tegen het eigendomsrecht inging.*

*De huisvestingscrisis komt echter niemand ten goede, noch de huurders, die het alsmaar moeilijker hebben om een fatsoenlijke woning te vinden, noch de eigenaars, die vaker geconfronteerd worden met huurders die de huur niet meer kunnen betalen.*

*Volgens het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting leeft meer dan de helft van de Brusselse gezinnen met een maandelijks netto-inkomen van minder van 1.000 euro. Bij de helft van de inwoners van het gewest vertegenwoordigt de huur meer dan 40% van hun inkomen. Dat is totaal onaanvaardbaar.*

*De evolutie van de huurprijzen volgt overigens exact de stijging van de verkoopprijzen. Beide zijn nauw met elkaar verbonden. De resolutie van 2007 vraagt dat een fiscaal mechanisme zou worden ingevoerd dat de verhuurders ertoe aanzet een huurprijs te vragen die zo dicht mogelijk bij de huurrichtprijs aanleunt.*

*De wet op de huurprijzen, en met name de registratie van de huurovereenkomsten, vormt een nuttig instrument om de huurprijzen te kennen en de evolutie ervan te omkaderen.*

*Voor de PS-fractie moet een huurprijsomkadering gepaard gaan met de invoering van een systeem van huurtoelagen. De prioriteit van de gewestregering moet evenwel een verhoging van het aantal openbare en sociale huurwoningen blijven, zodat een kritische massa wordt bereikt die het mogelijk maakt om de volledige huurmarkt te beïnvloeden. Een dergelijk beleid vergt evenwel zware investeringen, terwijl de gewestbegroting niet oneindig rekbaar is.*

*Om een betere kennis van de huurmarkt te krijgen, is het belangrijk om over statistische instrumenten te beschikken die een correcte analyse van de situatie mogelijk maken. Zowel de BBRoW als het OIVO wijzen erop dat het indexcijfer van de*

ADIL et bien d'autres mesures encore.

L'allocation-loyer en fait partie, mais pourrait être étendue à un marché plus large que les logements publics, assortie dans ce cas des dispositions indispensables pour en éviter les effets pervers potentiels, et notamment l'inflation des prix des loyers. Dans ce cadre, les mesures d'encadrement des loyers par la détermination de grilles de loyers apparaissent comme la solution.

Nous abondons dans le sens de l'intervention de Mme Debaets en faveur de l'encadrement des loyers. Une loi régionale sur les baux serait un pas important dans cette direction. Actuellement, la loi sur les baux est une loi fédérale. La régionalisation de cette loi, qui est attendue avec impatience depuis de longues années, est enlisée dans des discussions de réformes institutionnelles.

En juillet 2007, après plus d'un an de discussions et de nombreuses auditions, notre parlement a voté une résolution relative à la mise en œuvre d'une politique d'encadrement des loyers, votée par les groupes PS, cdH, ECOLO, sp.a-spirit et CD&V. À l'époque de ces discussions, certains avaient lamentablement tenté d'opposer le droit de propriété à cette volonté d'encadrer les loyers.

Il importe de rappeler que la crise du logement ne profite à personne, ni aux locataires, qui rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger, ni aux propriétaires, dont certains éprouvent de plus en plus de difficultés à percevoir leurs loyers et voient se développer un contentieux important.

Pour l'Observatoire régional de l'habitat, plus de la moitié des Bruxellois vivent avec un revenu mensuel net inférieur à 1.000 euros. Le loyer médian représente donc plus de 40% du revenu de la moitié des habitants de notre Région, ce qui est tout à fait inacceptable.

Par ailleurs, la question du prix du logement se pose aussi bien au candidat acheteur qu'au candidat locataire. Il est constaté que l'évolution des loyers suit exactement la courbe ascendante des prix de vente des biens immobiliers. L'encadrement des prix de vente et de celui des loyers sont donc deux éléments intimement liés. La résolution de 2007 relative à l'encadrement des loyers a précisé pour objectif d'encourager le

*consumptieprijzen de realiteit niet weerspiegelt. In dat indexcijfer telt de huurprijs maar voor 6%, alsof de Brusselaars maar 6% van hun inkomen aan de huurprijs zouden besteden.*

*Hoe zit het met de studie met betrekking tot de omkadering van de huurprijzen? Houdt die rekening met de resultaten van het proefproject dat enkele jaren geleden in Brussel-Stad werd gehouden?*

respect de loyers de référence par les bailleurs et demande la mise en place d'un mécanisme fiscal qui aurait pour effet d'inciter les bailleurs à fixer un loyer le plus proche possible de celui de référence et à décourager la fixation de loyers qui s'en écartent.

À cet égard, la loi sur les baux, et plus particulièrement l'enregistrement du bail, a un impact évident sur l'évolution des loyers, car c'est un outil indispensable pour connaître les loyers et encadrer leur évolution. Comme je l'ai rappelé, plusieurs leviers ont été activés pour lutter contre la crise du logement et, pour le groupe PS, la mise en place d'un système d'allocation-loyer est indissociable d'un encadrement des loyers.

Cependant, nous tenons à réaffirmer que la priorité dans le cadre des compétences régionales pour répondre aux problèmes des prix du logement et au manque de logements, c'est d'augmenter le parc locatif public et à caractère social. Il est nécessaire d'augmenter la part de ce type de logements afin qu'elle atteigne une masse critique qui permettra d'influencer le marché locatif dans son ensemble. Il s'agit donc d'une politique structurelle lourde, à laquelle doivent être réservés des moyens financiers importants dans un budget régional qui, lui, n'est malheureusement pas extensible à l'infini.

Le groupe PS souhaite mieux connaître le marché locatif dans son ensemble et disposer des outils statistiques nécessaires à une analyse pertinente de la situation réelle. À cet égard, on peut rappeler que le RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat) et d'autres comme le CRIOC rappellent que l'indice des prix à la consommation ne représente pas la réalité. Dans le calcul de cet indice, le loyer ne compte que pour 6%, comme si les Bruxellois n'affectaient que 6% de leur budget et au paiement de leur loyer.

Nous rejoignons bien évidemment les préoccupations de Mme Debaets et nous souhaitons vous demander où en est cette étude que vous avez commandée au sujet de l'encadrement des loyers. Quelles en sont les recommandations ? Tient-elle compte, notamment, des résultats de l'expérience pilote menée il y a plusieurs années à la Ville de Bruxelles ? Ce projet pilote impliquait notamment des groupes paritaires locataires-propriétaires.



**De voorzitter.-** De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** *In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest volgen de verkoop- en verhuurprijzen een stijgende trend. Projectontwikkelaars benadrukken dat de prijzen van nieuwe woningen nog zullen stijgen door het steeds schaarser worden van beschikbare grond.*

*De aantrekkelijkheid van Brussel en de bevolkingsexplosie werken de grondschaarste in de hand. Dat is een groot probleem voor vele Brusselaars. Het deel van hun inkomen dat ze aan huisvesting besteden overschrijdt soms de 40 à 50 %.*

*Mijn collega's hebben reeds een aantal van de vele maatregelen aangehaald, die het gewest vooropstelt om zowel de koop- als de huurprijzen in evenwicht te brengen, zowel in de publieke als in de privé-sfeer.*

*Ik pleit vooral voor de omkadering van de huurprijzen, een moeilijke materie, die net daarom nog steeds niet gerealiseerd is kunnen worden.*

*Het gewest kan roosters opstellen met referentieprijzen en inspelen op de onroerende voorheffing. Deze maatregelen kunnen echter gevolgen hebben voor de gemeentelijke inkomsten. Als fiscale maatregel zijn de resultaten ervan ook gering, naar schatting enkele honderden euro per jaar per appartement.*

*Omdat bepaalde materies, zoals de heffingsgrondslag en het kadaster nog steeds tot de federale bevoegdheden behoren, kan het gewest hier niet op inspelen.*

*Bevat de studie waar mevrouw Debaets naar verwees de hypothese van de regionalisering van de wet betreffende de huurovereenkomsten en de gedeeltelijke regionalisering van de fiscale aspecten van de huisvesting?*

*Rekening houdend met de onzekerheid van onze institutionele toekomst is het van belang dat het gewest leert roeien met de riemen die het heeft.*

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

**M. Alain Maron.-** La Région bruxelloise est confrontée à une augmentation relativement tendancielle des prix du marché de l'immobilier à la vente et puis à la location. On voit même que les promoteurs privés, qui mettent sur le marché des logements neufs, insistent sur le fait que le prix de ces logements va augmenter à l'avenir avec la raréfaction du foncier. Ils écrivent "terrain exceptionnel", "ce genre de terrain vaudra encore beaucoup plus cher à l'avenir", dans les annonces immobilières publiées dans la presse.

Cela correspond, au moins en partie, à une réalité : la pression est de plus en plus forte, avec l'attractivité de Bruxelles et le boom démographique. Nous allons arriver à une raréfaction progressive du foncier et à des problèmes liés à la densification du logement dans la ville. Il y a donc potentiellement des risques importants d'augmentation tendancielle du foncier à Bruxelles. C'est extrêmement problématique, car cela ne correspond pas aux capacités financières d'une grande partie des Bruxellois, qui doivent consacrer une part de plus en plus grande de leurs revenus pour se loger, parfois au-delà des 40 ou 50%.

Une multiplicité d'actions sont mises en œuvre au niveau de la Région. Certaines ont été évoquées par mes collègues : on agit à la fois sur le public et sur le privé, sur le locatif et l'acquisitif. Nous avons l'occasion d'en discuter régulièrement en commission quand vous nous informez, M. le secrétaire d'État, des avancées dans les différents dossiers.

Concernant l'encadrement des loyers, cette mesure nous tient fort à cœur, mais est complexe à mettre en œuvre. C'est bien pour cela, j'imagine, qu'elle ne l'est toujours pas et qu'on ne sait pas quand elle pourra l'être.

La Région peut accomplir un certain nombre de choses sans trop de difficultés, dont établir des grilles de référence par quartier et jouer sur le précompte immobilier. Mais cela peut avoir un impact sur les finances communales d'une part et, d'autre part, c'est un outil fiscal relativement peu puissant. Il s'agit de quelques centaines d'euros par an pour un appartement. Il faudrait jouer violemment sur le taux de précompte pour que cela

ait un impact financier conséquent pour les propriétaires. On peut aussi jouer sur les primes régionales, sur l'allocation-loyer, etc.

Il y a donc des choses que la Région peut faire, qui sont liées à cet encadrement des loyers, mais il y en a d'autres qu'elle ne peut pas faire dans l'état actuel de la situation institutionnelle et de la répartition des compétences entre les entités. La base imposable, le revenu cadastral, est toujours au niveau fédéral. Tout ce qui concerne les déductions fiscales également. La loi sur les baux, même si on parle de la régionaliser depuis 2007, est toujours une compétence fédérale.

J'aurais voulu savoir si l'étude à laquelle il est fait référence par Mme Debaets, et sur laquelle porte sa question, évoque les différentes hypothèses institutionnelles : régionalisation de la loi sur les baux ou non, régionalisation d'une partie importante de la fiscalité liée au logement ou non,... Nous ne voyons rien venir au niveau des discussions institutionnelles. C'est à la fois la faute à personne et la faute à tout le monde.

Toujours est-il que ces négociations ne semblent pas vouloir atterrir. Dès lors, il semble important que la Région commence à travailler avec les compétences dont elle dispose et sans préjuger du fait qu'elle disposera ou non de compétences supplémentaires à l'avenir, dans la mesure où cela semble relativement hypothétique. En tout cas, on ne sait pas quand cela arrivera.

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

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** De invoering van huurreferentieprijzen is noodzakelijk om op een doordachte manier aan de verhouding prijs/kwaliteit te kunnen sleutelen. Zowel betaalbaarheid als kwaliteit zijn essentiële elementen om het recht op wonen te verzekeren. Dat is door de vorige sprekers al heel uitvoerig uiteengezet. De opstelling van huurreferentieprijzen staat in het regeerakkoord ingeschreven. Voor Groen! is dat een heel belangrijk punt en we blijven daar op hameren. Voor u is dat niet anders, dat weet ik. U bent concreet met het dossier bezig. Ik sluit mij dan ook aan bij de al gestelde vragen naar de stand van zaken en mogelijke volgende stappen in het dossier.

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

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).-** *L'instauration de loyers de référence est nécessaire afin de pouvoir agir de manière réfléchie sur le rapport qualité-prix des logements. Cette mesure est inscrite dans l'accord de gouvernement. Je sais que vous avancez concrètement dans ce dossier. Je me joins donc aux questions déjà posées pour en connaître l'état des lieux et les prochaines étapes.*

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** Mevrouw Debaets, uw vraag biedt me de kans een balans op te maken van dit belangrijke vraagstuk. Eerst en vooral staan er binnen het beleid van de omkadering van de huurprijzen drie sleutelwoorden centraal. Het eerste sleutelwoord is gradualisme. Het nemen van overhaaste beslissingen moet te allen tijde worden voorkomen en er moet stelselmatig te werk worden gegaan. Om dit mogelijk te maken moeten bepaalde fasen worden gewaarborgd. Het betreft hier immers een erg complexe en gevoelige materie.

Het tweede element is de wetenschappelijkheid. Een verplichte omkadering van de huurprijzen is onmogelijk zonder te voorzien in een zo onaantastbaar mogelijke wetenschappelijke basis. Zo werd de referentiehurprijs bijvoorbeeld uitgewerkt door een universitaire onderzoekster die zich volledig heeft toegelegd op het vraagstuk. Daarnaast zal de begrotingsweerslag nauwkeurig worden bestudeerd, vooraleer er wordt overgegaan tot de definitieve invoering van een maatregel.

Het derde woord is overleg. De verschillende partijen, huurders, eigenaars en overheden worden nauw betrokken bij het volledige beslissingsproces.

*(verder in het Frans)*

*Dat is tegelijk mijn antwoord op de vraag van mevrouw Carthé of de bestaande paritaire comités ons inspiratie bezorgen.*

*(verder in het Nederlands)*

In de eerste plaats poogt men bij de rechtstreekse belanghebbenden enige interesse op te wekken.

Indien dit niet gebeurt en aangezien het hier een facultatief mechanisme betreft, zullen de stimuli slechts een beperkte toepassing kennen.

Binnen dit partnerschap werd nu reeds op harmonieuze wijze een consensus bereikt inzake de vaststelling van een referentiehurprijs.

Ik geef een opsomming van de verschillende te doorlopen fasen om tot een mechanisme van

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État** *(en néerlandais).*- *La politique d'encadrement des loyers s'articule autour de trois maîtres mots.*

*D'abord le gradualisme : il faut éviter toute précipitation et procéder par paliers.*

*Ensuite la scientificité : il est impossible d'imposer un encadrement des loyers sans une base scientifique la plus inattaquable possible. Par ailleurs, l'impact budgétaire d'une telle mesure sera soigneusement étudié avant son instauration.*

*Enfin, la concertation : les différentes parties - locataires, propriétaires, pouvoirs publics - seront étroitement impliquées tout au long du processus.*

*(poursuivant en français)*

Ceci répond également à la question de Mme Carthé quant à la question de savoir si nous nous sommes inspirés des comités paritaires existants.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Nous tentons en premier lieu de susciter l'intérêt des partenaires directement concernés. Sans quoi, le mécanisme incitatif, qui est facultatif, sera peu appliqué.*

*Ce partenariat est déjà parvenu à un consensus concernant l'établissement d'un loyer de référence.*

*Je vous énumère les différentes étapes nécessaires à la mise sur pied d'un mécanisme incitatif d'encadrement des loyers.*

*(poursuivant en français)*

La première de ces étapes a consisté en l'établissement, sur la base des valeurs de 2008, des loyers de référence en fonction desquels, suivant l'accord de gouvernement, le bonus fiscal sera accordé. Cette étude scientifique, commandée à l'Observatoire des loyers, a été menée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 30 juin 2010.

Une seconde étape a consisté à actualiser les valeurs de référence de 2008. En effet, l'étude évoquée à l'étape précédente s'est faite sur la base

stimuli voor omkaderde huurprijzen te komen.

*(verder in het Frans)*

*De eerste fase bestond erin om op basis van gegevens uit 2008, referentiehuurprijzen vast te stellen. Op basis daarvan zal - conform het regeerakkoord - de fiscale bonus worden toegekend. Deze wetenschappelijke studie is door het Observatorium van de Huurprijzen besteld en werd tussen 1 januari 2010 en 30 juni 2010 uitgevoerd.*

*In een tweede fase worden de referentiewaarden uit 2008 herzien. De studie is uitgevoerd op basis van gegevens uit 2008, terwijl volgens de filosofie van het systeem de referentiehuurwaarde op actuele gegevens moet gebaseerd zijn.*

*Om dit probleem op te lossen, wordt de uitgave 2010 van het Observatorium van de Huurprijzen gewijd aan de aanpassing van de referentiehuurprijs. De enquête is uitgevoerd en de gegevens zullen binnenkort ter beschikking worden gesteld. Vervolgens worden ze samen met de eerder uitgevoerde enquêtes gepubliceerd.*

*(verder in het Nederlands)*

De twee voornoemde fasen zijn volledig afgerond.

De derde fase bestaat uit een onderzoek naar een juridische vorm van *ristorno* die niet ingaat tegen de door de Grondwet opgelegde bevoegdheidsverdelende regels.

In de vierde fase wordt de begrotingskost geraamd van één of meerdere mechanismen van stimuli.

De referentiehuurprijs, die de pijler wordt van het beleid van de omkadering van de huurprijzen, wordt geen abstract en mathematisch berekend bedrag, maar wel een reële prijs, die in de praktijk zal worden gehanteerd.

De verhuurders zullen zich niet moeten schikken naar een arbitrair tarief. Zij zullen zich echter wel moeten houden aan de marktprijzen. Buitensporige huurprijzen zijn aldus uitgesloten.

*(verder in het Frans)*

*Nochtans schiet er nog een probleem over. Het*

de l'enquête 2008 de l'Observatoire des loyers, alors que la philosophie du système requiert d'aligner le loyer de référence sur les valeurs actuelles.

Pour résoudre cette difficulté, l'édition 2010 de l'Observatoire des loyers doit servir à actualiser le loyer de référence. L'enquête est terminée et les données seront prochainement établies et rendues accessibles. Elles feront ensuite l'objet d'une publication au même titre que les enquêtes antérieures.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Ces deux premières étapes sont terminées.*

*Une troisième étape consiste à étudier une forme juridique de ristourne qui ne contrevienne pas aux règles répartitrices de compétences fixées par la Constitution.*

*Dans une quatrième étape, il conviendra d'estimer le coût budgétaire du ou des mécanismes incitatifs.*

*Le loyer de référence, socle de la politique d'encadrement des loyers, sera un prix réel, à appliquer en pratique.*

*Les bailleurs ne devront pas se plier à un tarif arbitraire mais s'en tenir aux prix du marché, sans excès.*

*(poursuivant en français)*

Cependant, un problème subsiste : l'Observatoire actuel des loyers, s'il livre des données sur les loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, est uniquement "descriptif" - tels loyers sont demandés pour tels types de bien - et non prescriptif : quel loyer devrait être demandé pour un tel bien situé, avec telle superficie, dans un tel quartier, ... ? D'où la nécessité de réaliser cette étude scientifique sur le loyer de référence, évoquée ci-avant.

Cette étude a d'abord dégagé les facteurs qui entrent en compte pour la détermination du loyer - nombre de chambres, superficie, localisation, etc. - et a ensuite associé une valeur pécuniaire à chacun de ces paramètres. Pour la localisation, la Région de Bruxelles-Capitale est divisée en plusieurs zones qui relèvent d'une des quatre catégories de

*huidige Observatorium van de Huurprijzen beschrijft alleen maar hoeveel huur wordt gevraagd voor een bepaald type woning. Het schrijft niet voor welk bedrag moet worden gevraagd voor een bepaalde woning op een bepaalde ligging met een welbepaalde oppervlakte. Vandaar de nood aan een studie over de referentiehuurwaarde.*

*De studie heeft vooreerst de factoren op een rijtje gezet die richtinggevend zijn voor de huurprijs zoals het aantal kamers, de bewoonbare oppervlakte, de ligging en zo meer. Vervolgens is aan elke parameter een geldelijke waarde verbonden. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is onderverdeeld in verschillende zones en elk goed valt onder een van de vier prijscategorieën.*

*Het resultaat is dat men vandaag kan zeggen wat een eerlijke huurprijs is voor een bepaald goed.*

*De ene studie vult de andere aan en zo komt men tot een objectieve waardebeoordeling waarover zoveel mogelijk is overlegd.*

*Op basis van deze studies zal ik binnenkort aan de regering een principiële nota voorleggen. Het dossier is zo goed als rond. Dan zal ik u kunnen antwoorden hoe op mijn voorstel, de regering de volgende stap zal zetten, namelijk een huursubsidiesysteem toepassen.*

*Mevrouw Carthé vroeg me hoe de verkoopprijzen worden bepaald. Het betreft hier een federale materie. Toch loont het de moeite de vraag te stellen of het opportuun is de meerwaarde bij herverkoop niet te belasten, als de verkoop na vijf jaar plaatsvindt. Daarin is vandaag spijtig genoeg niet voorzien.*

*Mijnheer Maron, de studie baseert zich op de bevoegdheden waarover men vandaag beschikt, namelijk het instrument van de onroerende voorheffing. De onroerende voorheffing kan eventueel niet worden toegepast. Alles hangt af van welke bevoegdheden we zullen toebedeeld krijgen en van de institutionele onderhandelingen. Tot nu toe heeft daar altijd een consensus over bestaan. We hopen dat dit punt in de aan de gang zijnde onderhandelingen positief zal worden benaderd.*

prix relevées.

Le résultat est qu'on peut dire, aujourd'hui, quel est le loyer "juste" (c'est-à-dire non supérieur au prix du marché) pour tel type de bien, avec telles caractéristiques, dans tel quartier.

L'une des études complète l'autre pour essayer de dégager les valeurs les plus objectives et les moins contestables possibles et qui ont fait l'objet d'une concertation la plus large possible.

Je compte, sur la base de l'ensemble de ces études, saisir prochainement le gouvernement d'une note de principe, puisque ce dossier est proche d'aboutir à des propositions de scénario presque complet sur la question. J'aurai ensuite l'occasion de vous donner des réponses plus particulières sur la façon dont le gouvernement, sur ma proposition, compte envisager le pas supplémentaire que sera l'installation de ces allocations-loyer.

Mme Carthé m'a interrogé sur l'encadrement des prix de vente. Cette compétence est, comme vous l'avez indiqué vous-même, fédérale. Il n'empêche qu'il est intéressant de s'interroger sur l'opportunité d'une absence de taxation sur la plus-value lors de la revente d'un bien, pourvu que celle-ci ait lieu plus de cinq ans après l'achat, ce qui n'est malheureusement pas prévu aujourd'hui.

M. Maron, l'étude qui se veut opérationnelle se base sur la seule compétence dont elle dispose aujourd'hui, c'est-à-dire le précompte immobilier. Celui-ci pourra certes être décliné dans son application, en fonction des compétences que nous recevons. Nous dépendons à ce niveau des négociations institutionnelles. Au fur et à mesure que ce point a été abordé dans l'histoire des discussions institutionnelles, il a plutôt fait l'objet d'un consensus. Nous espérons qu'il évoluera favorablement dans les discussions institutionnelles en cours.

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Ik dank u voor uw duidelijk antwoord. Iedereen wil natuurlijk een regering, maar we kunnen de onderhandelingen niet inroepen om als gewest te blijven trappelen. Dat doet u niet. Ik ben blij dat u er effectief werk van maakt, de juiste stappen zet en de verschillende instrumenten inroept om de huisvestingscrisis te bezweren. We weten dat de omkadering van de huurprijzen ook in het buitenland, in Nederland bijvoorbeeld, wordt aangepakt. Ook daar wordt rekening gehouden met de ligging van de woning en de graad van comfort.

Ik heb nog een laatste vraag. U hebt aangegeven dat de verschillende partners - de eigenaar, verhuurder en huurder - bij het beslissingsproces worden betrokken. In hoeverre is dat nu reeds het geval?

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** Een nieuw overleg is gepland zodra de volgende fase - namelijk de politieke oriëntatie invullen - is gerealiseerd.

*Het belangrijkste is een overeenkomst te bereiken over de basis waarop de referentiehurprijzen objectief worden vastgesteld. De objectiviteit van de waardebeoordeling mag niet in vraag worden gesteld. Voorts komt het er op aan de politieke krijtlijnen in te vullen of te wijzigen of nog te verrijken.*

*Het overleg was vooral bedoeld om de partners de mogelijkheid te bieden de notie 'huurreferentieprijzen' te weerleggen. Deze fase is nu afgerond.*

*- Het incident is gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI**

**TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS**

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

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Nous ne pouvons invoquer les négociations fédérales pour justifier un éventuel immobilisme de la Région. Ce n'est pas ce que vous faites et je me réjouis du travail efficace que vous réalisez pour lutter contre la crise du logement.*

*Vous dites que les différents partenaires - propriétaire, bailleur et locataire - sont associés au processus décisionnel. Dans quelle mesure est-ce déjà le cas maintenant ?*

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Une nouvelle concertation sera prévue dès que la prochaine étape aura été réalisée, notamment lorsque les orientations politiques auront été apportées.

L'étape la plus importante consiste à s'accorder sur la base sur laquelle les loyers de référence seront définis de manière objective. Il ne faudrait pas que l'on puisse contester l'objectivité de cette valeur. Pour le reste, il s'agit de s'accorder sur les orientations politiques que chacun pourra apprécier ou modifier, voire enrichir, s'il le souhaite.

L'objectif de la concertation visait surtout à ce qu'aucun des acteurs n'ait la possibilité de contester la notion même de loyer de référence. Cette étape a été réalisée.

*- L'incident est clos.*

**INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION**

**VAN HET BRUSSELS HOOFD-  
STEDELIJK GEWEST, BELAST MET  
HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING  
EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de financiële situatie van de OVM's".**

**De voorzitter.-** De heer Ouriaghli heeft het woord.

**De heer Mohamed Ouriaghli** *(in het Frans).*- Volgens het Rekenhof zijn de globale resultaten van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) goed en vormen ze een verbetering ten opzichte van 2003. De lopende rekeningen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) volgen echter een dalende curve.

*Dat komt omdat de OVM's enerzijds de lopende rekeningen van de BGHM gebruiken om gunstige tarieven voor kasfaciliteiten te kunnen genieten en zich anderzijds tot de privésector wenden voor hun lopende rekeningen, waarop ze hun huuropbrengsten plaatsen. De tarieven liggen immers hoger in de privésector.*

*Dit is een typisch voorbeeld van het arbitrair opteren voor mutualisering bij verlies en voor privatisering bij winst. Dit is niet alleen op ethisch vlak onaanvaardbaar, het is ook in strijd met het reglement van de OVM's en met het beheerscontract van de OVM's en de BGHM. De OVM's zijn gehouden om ten laatste op het einde van elke maand hun huuropbrengsten op de lopende rekening te storten, alsook het bedrag van de maandelijkse solidariteitsbijdrage na aftrek van de werkingskosten. Bij nalatigheid kan de BGHM ertoe besluiten sancties op te leggen.*

*Dit probleem is niet nieuw. Welke maatregelen heeft de minister reeds genomen? Wat was uw antwoord op het schrijven hieromtrent van het Rekenhof van 26 mei 2010?*

**DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ  
DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE  
CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE  
MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "la situation financière des SISP".**

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

**M. Mohamed Ouriaghli.-** La Cour des comptes a examiné les comptes de la Société de logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour l'année 2008 et analysé la situation financière des Sociétés immobilières de service public (SISP). Voici ce qui en ressort : "Bien que le résultat global des SISP soit positif pour l'année 2008 et que les résultats nets aient enregistré une amélioration depuis 2003, les soldes des comptes courants auprès de la SLRB présentent une évolution négative."

Ce constat, à première vue contradictoire, s'explique très simplement : les trésoreries des SISP sont constituées à la fois d'avoirs détenus sur les comptes courants à la SLRB, mais aussi hors SLRB. Concrètement, les SISP utilisent le compte courant à la SLRB pour bénéficier de facilités de caisse à taux avantageux. En revanche, elles se tournent plus volontiers vers le privé pour ce qui concerne la rétribution de leur compte courant nourri par leurs recettes locatives, étant donné que le taux proposé y est plus élevé qu'à la SLRB.

Nous nous trouvons ici, typiquement, dans un système de mutualisation des pertes et de privatisation des gains. En plus d'être éthiquement inadmissible, ce manque de solidarité contrevient tant au règlement relatif aux SISP qu'au contrat de gestion conclu entre la SLRB et les SISP. Ces dernières sont en effet tenues, au plus tard à la fin de chaque mois, de verser sur leur compte courant à la SLRB leurs recettes locatives, en ce compris la cotisation de solidarité mensuelle après déduction des frais de fonctionnement. Si elles ne le font pas, la SLRB peut imposer des sanctions.

Monsieur le secrétaire d'État, vous connaissez ce problème, il n'est pas neuf. Aussi, pouvez-vous nous communiquer les mesures que vous avez prises pour y remédier ? La SLRB a-t-elle sanctionné les SISP concernées ? Quelle réponse avez-vous donnée à la lettre de la Cour des

*Discussion*

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Volgens de BGHM bepaalt het huidige beheerscontract met de OVM's dat er een financieel plan moet worden opgesteld voor de op de lopende rekeningen uitgevoerde stortingen. Dat plan beoogt het budgettaire evenwicht, de budgettaire opvolging en de kostenbeheersing.**

*Er zal vooral worden gelet op de regelmatige stortingen op de lopende rekening van de BGHM, de betaling van de annuïteiten en de debet- en creditrente op de lopende rekening.*

*Het beheerscontract beveelt de OVM's aan om hun huuropbrengsten op de lopende rekening te plaatsen. Ze zijn daartoe echter geenszins verplicht.*

*De BGHM heeft wel jaarlijks aan de raad van bestuur de evolutie van de lopende rekeningen van de OVM's overgemaakt. Die heeft het niet nodig geacht om maatregelen te nemen.*

*De raad van bestuur van de BGHM is van mening dat indien er voldoende middelen zijn - zelfs indien die niet op de rekeningen van de BGHM staan - deze een waarborg vormen voor de duurzaamheid van de woningen en de tevredenheid van de huurders.*

*Wat betreft het schrijven van het Rekenhof, ben ik van mening dat het antwoord van de BGHM volstond. In dat antwoord werden volgende maatregelen opgesomd:*

- verschillende werkgroepen stellen samen met OVM's in financiële moeilijkheden een herstelplan op,
- op mijn vraag werkt de BGHM aan een doorlichting van de financiële situatie,
- tijdens de evaluatievergaderingen worden de OVM's op de toestand van hun lopende rekening BGHM/OVM gewezen.

comptes datée du 26 mai 2010 ?

*Bespreking*

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** La SLRB me signale que le contrat de gestion actuellement en vigueur entre la SLRB et les SISP stipule deux éléments pour les versements en comptes courants.

D'une part, la réalisation d'un plan financier visant à optimiser la gestion financière en tenant compte de l'ensemble des objectifs fixés en termes d'équilibre, de suivi budgétaire et de maîtrise des coûts. Pour ce faire l'accent porte plus particulièrement sur :

- la situation du compte courant auprès de la SLRB ;
- l'alimentation de celui-ci ;
- le paiement d'annuités, selon un plan de trésorerie établi par la SISP ;
- les intérêts débiteurs et créditeurs sur le compte courant.

D'autre part, le versement mensuel du produit des loyers pour permettre l'optimisation de la gestion financière de la société immobilière.

Le contrat de gestion préconise donc simplement aux SISP d'alimenter leur compte courant au moyen de leurs recettes locatives. Il s'agit donc, selon la SLRB, d'une recommandation et non d'une obligation sujette à sanction.

Néanmoins, la SLRB a informé chaque année son conseil d'administration de l'évolution des comptes courants des SISP et celui-ci n'a jamais souhaité prendre de mesures particulières.

Sur la base de ce que me transmet la SLRB, la position de son conseil repose sur le constat qu'une trésorerie suffisante, même placée en dehors de la SLRB, est garante d'un bon entretien favorable à la pérennité des logements et à la satisfaction des locataires.



*Het zou onrechtvaardig zijn indien de lopende rekening van de BGHM alleen zou dienen om de verliezen op te vangen zonder te delen in de winst. Daarom heb ik er voor gezorgd dat in het beheerscontract de BGHM het toezicht krijgt op de storting van de huuropbrengsten door de OVM's.*

*Het probleem dat door het Rekenhof werd aangekaart, moet grondig bestudeerd worden. Indien nodig, zal ik nieuwe maatregelen treffen. De commissie zal tijdig op de hoogte worden gebracht.*

*- Het incident is gesloten.*

## MONDELINGE VRAAG

**De voorzitter.-** Aan de orde is de mondelinge vraag van mevrouw Fremault.

En ce qui concerne le courrier de la Cour des Comptes, j'ai considéré que la réponse de la SLRB était satisfaisante. En effet, toutes les mesures qui ont été prises et qui le seront dans un avenir proche sont listées. Il s'agit des mesures suivantes :

- à ce jour, plusieurs groupes de travail ont été mis en place en collaboration avec les SISP en difficulté de trésorerie pour définir un plan de redressement ;
- la SLRB lancera prochainement une radioscopie de la situation financière du secteur, et ce à ma demande ;
- lors des réunions d'évaluation des plans stratégiques des SISP, leur attention est attirée sur la situation de leur compte courant SLRB/SISP.

Comme vous le soulignez, il serait intolérable que le compte courant de la SLRB serve à mutualiser les pertes et que les gains soient privatisés. Il y aurait là un manque d'équité important. C'est pour cette raison que j'ai veillé à ce que le contrat de gestion de niveau 1, qui a été signé en août 2010, prévoie que la SLRB exerce un contrôle sur le versement des loyers par les SISP. Cette obligation doit maintenant être traduite dans le contrat de gestion de niveau 2, qui est en projet. Je vais le rappeler à la SLRB.

Par ailleurs, la radioscopie financière mentionnée par la SLRB dans sa réponse à la Cour des Comptes relève également d'une obligation du contrat de gestion de niveau 1. Le problème soulevé par la Cour des Comptes nécessite une étude plus approfondie. Je souhaiterais comprendre d'où vient cette baisse des avoirs en compte courant. Le cas échéant, je susciterai les mesures qui s'imposent et en tiendrai informée la commission.

*- L'incident est clos.*

## QUESTION ORALE

**M. le président.-** L'ordre du jour appelle la question orale de Mme Fremault.

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW  
CÉLINE FREMAULT**

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

**betreffende "de overname van de  
leegstaande woningen van de vroegere  
rijkswacht".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- Sinds de politiehervorming van 2001 staan zo'n 400 woningen van de vroegere rijkswacht leeg. Fedasil heeft een deel van die woningen opgeëist voor de opvang van asielzoekers, maar alleen al op het Brussels grondgebied wachten nog 115 woningen op een nieuwe bestemming.**

*Die woningen zijn eigendom van de Regie der Gebouwen, maar kunnen interessante mogelijkheden bieden aan tal van Brusselse instellingen, zoals de gemeenten, de OCMW's, de sociale huisvestingsmaatschappijen, enzovoort.*

*Overweegt het gewest een overname van die gebouwen? Hebt u dit met de bevoegde federale minister besproken? Welke resultaten hebben die gesprekken opgeleverd?*

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Toen ik vernam dat er een heleboel rijkswachtwoningen vrijkwamen ingevolge de politiehervorming van 2001, heb ik onmiddellijk de vice-eerste minister en minister van Financiën,**

**QUESTION ORALE 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 reprise des logements vides de l'ex-gendarmerie".**

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

**Mme Céline Fremault.-** Depuis la réforme des polices en 2001, de nombreux logements de la gendarmerie sont restés vides. On parle d'un chiffre de 400 unités pour l'ensemble de la Belgique. Si un certain nombre d'entre eux ont été réquisitionnés par Fedasil dans le cadre de l'accueil des demandeurs d'asile, 115 logements, rien que sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, n'ont toujours pas été réaffectés.

Ces logements appartiennent à la Régie des Bâtiments et ressortent donc de la compétence fédérale. Cependant, ils peuvent intéresser de nombreux acteurs bruxellois tels que les autorités communales, les CPAS, voire les sociétés de logements sociaux, certainement au vu de nos besoins actuels et de la nécessité de diversifier les réponses à apporter.

Avez-vous pris contact avec le ministre fédéral en charge de la Régie des Bâtiments afin de réfléchir à une éventuelle reprise de ces logements par la Région ? Si oui, qu'est-il ressorti de ce contact ?

Ma deuxième question, concernant d'éventuels acteurs qui pourraient faciliter la tâche, a été supprimée.

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

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Lorsque j'ai été averti du fait que de nombreux logements de la gendarmerie étaient vides à la suite de la réforme de la police de 2001, j'ai effectivement immédiatement adressé un courrier

*bevoegd voor de Regie van Gebouwen aangeschreven.*

*De woningen zijn eigendom van de federale Regie der Gebouwen. Daar wordt gezocht naar een nieuwe bestemming. Van deze 379 woningen liggen er 115 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

*Ik verwelkom het initiatief en heb mijn interesse betoond om samen met de minister uit te pluizen hoe deze woningen best in het gewestelijk openbaar woningbestand worden geïntegreerd.*

*Ik heb hem gezegd elk voorstel in overweging te willen nemen. Ik heb nog geen antwoord ontvangen, maar mijn kabinet heeft nog diverse malen contact gehad met de Regie der Gebouwen.*

*Twee elementen zijn intussen duidelijk. De woningen maken deel uit van voormalige kazernes of een ander groter geheel. De autonome woningen zijn al per opbod verkocht en sommige woningen zijn nog bewoond.*

*88 woningen maken deel uit van de kazerne van Etterbeek, op de hoek van de Generaal Jacqueslaan en de Fritz Toussaintstraat. Ze zijn voorlopig ter beschikking gesteld van Fedasil, in uitvoering van een ministerieel besluit van juli 2009. De andere woningen behoren tot kleinere groepen, van 1 tot 8 woningen, in Ganshoren, Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht, Ukkel en Sint-Pieters-Woluwe.*

*Het biedt een belangrijk perspectief. Ik zal persoonlijk tussenkomen bij de vice-eerste minister en minister van Financiën. We kunnen de verhoging van het aantal sociale woningen niet alleen via nieuwbouw verwezenlijken. Dit biedt een bijkomende mogelijkheid om ons doel te bereiken, ook voor sommige gemeenten die nog achterstand vertonen.*

au vice-premier ministre et ministre des Finances en charge de la Régie des Bâtiments.

Ces bâtiments sont en effet la propriété de la Régie des Bâtiments fédérale, qui chercherait actuellement une nouvelle affectation pour 379 anciens logements, dont, comme vous le dites, 115 sont localisés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Je salue avec la plus grande satisfaction cette initiative de la Régie des Bâtiments. J'ai marqué mon plus vif intérêt auprès du vice-premier ministre et ministre des Finances pour examiner avec lui les conditions dans lesquelles ces logements pourraient être intégrés dans le parc de logement public régional.

Je lui ai dit être ouvert à prendre en considération et à examiner toute proposition que la Régie des Bâtiments serait encline à formuler. Ce courrier n'a pas encore fait l'objet de suite formelle, mais, par la suite, mon cabinet a encore eu divers contacts avec la Régie des Bâtiments.

Il en ressort à ce stade deux éléments. Il s'agit de logements qui sont intégrés ou annexés à d'anciennes casernes ou autres grands ensembles. Les logements autonomes ont déjà été vendus au plus offrant. Certains de ces logements sont encore occupés.

En ce qui concerne la localisation des logements concernés, 88 d'entre eux sont compris dans une des casernes située à Etterbeek, à l'angle du boulevard Général Jacques et de la rue Fritz Toussaint. Ces logements ont été confiés provisoirement à Fedasil, en exécution d'une décision du Conseil des ministres de juillet 2009. Les autres logements sont situés dans de plus petits ensembles, allant de 1 à 8 unités, sur les territoires des communes de Ganshoren, Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht, Uccle et Woluwe-Saint-Pierre.

J'accorde à cette piste une très haute importance. Je réinterviendrai personnellement auprès du vice-premier ministre et du ministre des Finances. L'augmentation de l'emprise publique, dans notre objectif d'atteinte des 15% de logements publics à finalité sociale, ne passera pas uniquement par la construction. C'est là un moyen complémentaire qui peut se révéler très intéressant pour rejoindre cet objectif, en particulier pour des communes qui

**De voorzitter.-** Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault** *(in het Frans).*- *Ik dank u voor uw antwoord. Het is een interessant denkspoor. Alleen voor Etterbeek al betekent dat 88 woningen.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Etterbeek heeft nog niet aan het huisvestingsplan deelgenomen. Dit biedt de gemeente een unieke kans.*

*- Het incident is gesloten.*

en sont bien loin.

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

**Mme Céline Fremault.-** Merci pour votre réponse. Il s'agit effectivement d'une piste intéressante. Rien que pour la caserne d'Etterbeek, cela fait 88 logements. Je ne connais pas leur état, ni le nombre de chambres que cela représente, mais j'imagine que cela doit être important.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** C'est une commune qui n'a pas encore participé au Plan logement. Ce serait l'occasion pour elle de s'y insérer.

*- L'incident est clos.*