



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 12 JULI 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 12 JUILLET 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

INTERPELLATIES	6
- van mevrouw Céline Fremault	6
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de invoering van een huurcontract met bepaalde duur in de sociale huisvesting".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Céline Fremault.</i>	8
- van mevrouw Carla Dejonghe	13
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "een betere organisatie van de Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Céline Fremault, de heer Alain Hutchinson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Carla Dejonghe.</i>	15

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS	6
- de Mme Céline Fremault	6
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 d'un bail à durée déterminée dans le logement social".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Céline Fremault.</i>	8
- de Mme Carla Dejonghe	13
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 "une meilleure organisation des sociétés immobilières de service public bruxelloises".	
<i>Discussion – Orateurs : Mme Céline Fremault, M. Alain Hutchinson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Carla Dejonghe.</i>	15

- van de heer Fouad Ahidar	22	- de M. Fouad Ahidar	22
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 zorgwekkende stijging van de huurprijzen".		concernant "l'augmentation préoccupante des loyers".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Olivier de Clippele, de heer Alain Maron, de heer Alain Hutchinson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Fouad Ahidar.</i>	23	<i>Discussion – Orateurs : M. Olivier de Clippele, M. Alain Maron, M. Alain Hutchinson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Fouad Ahidar.</i>	23
MONDELINGE VRAGEN	34	QUESTIONS ORALES	34
- van de heer Alain Hutchinson	34	- de M. Alain Hutchinson	34
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 situatie inzake de wederverkoop van sommige middelgrote woningen die aangekocht waren op grond van de vroegere ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de toepasbaarheid van het vroegere besluit van 28 januari 1993".		concernant "la situation de revente de certains biens de logements moyens acquis sous l'empire de l'ancienne ordonnance du 29 août 1991 favorisant l'accès au logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale et l'applicabilité de l'ancien arrêté du 28 janvier 1993".	
- van mevrouw Carla Dejonghe	40	- de Mme Carla Dejonghe	40
aan mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,		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,	

betreffende "de aanvraagprocedure van de renovatiepremie".	42	concernant "la procédure de demande de la prime à la rénovation".	42
- van de heer Mohamed Ouriaghli aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	42	- de M. Mohamed Ouriaghli 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,	42
betreffende "de gevolgen van de niet-verplichting voor de OVM's om de huurders een ontvangstbewijs te geven bij het indienen van de bewijsstukken betreffende hun inkomsten".	46	concernant "les conséquences de la non-obligation pour les SISF de délivrer un accusé de réception aux locataires lors du dépôt des pièces justificatives de leurs revenus".	46
- 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,	46	- 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,	46
betreffende "de vordering van het denkwerk over de start van 'gewestelijke grondallianties' naar het voorbeeld van de Community Land Trusts in de Verenigde Staten".	52	concernant "l'avancement de la réflexion sur le lancement d'alliances foncières régionales' construites sur le modèle des Community Land Trusts aux États-Unis".	52
- van mevrouw Marion Lemesre aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	52	- de Mme Marion Lemesre à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	52
betreffende "de bouw van sociale woningen in de Molenblokstraat in Neder-over-Heembeek".	52	concernant "la construction de logements sociaux dans la rue du Molenblok à Neder-over-Hembeek".	52

*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 CÉLINE FREMAULT

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

**betreffende "de invoering van een
huurcontract met bepaalde duur in de
sociale huisvesting".**

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).*- *Ik heb u al verschillende keren geïnterpelleerd over de invoering van een huurcontract van beperkte duur in de sociale huisvestingssector. De invoering was voor de legislatuur 2009-2014 gepland. De regering heeft de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast om zich erover uit te spreken. Begin 2011 hebt u het advies ontvangen, waarin de adviesraad zijn terughoudendheid uit over de manier waarop de meerderheid deze maatregel wil invoeren.*

De regering heeft er zich toe verbonden om in de sociale huisvestingssector huurcontracten van beperkte duur in te voeren. De maatregel is nodig omwille van de crisis in de sociale huisvesting.

De adviesraad heeft echter heel wat opmerkingen, onder meer over de uitstapvoorwaarden. In maart

INTERPELLATIONS

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

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 "l'instauration d'un bail à durée
déterminée dans le logement social".**

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

Mme Céline Fremault.- Je vous ai déjà interrogé à plusieurs reprises sur l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le secteur du logement social, qui est l'un des objectifs phares que nous nous sommes fixés pour cette législature 2009-2014 dans le cadre de notre politique du logement. Peu de temps après votre entrée en fonction, le Conseil consultatif du logement (CCL) a été chargé par le gouvernement de se prononcer sur les conditions de mise en oeuvre de ce bail.

En début d'année 2011, vous avez reçu l'avis du CCL, qui s'est montré assez réservé quant à la mise en place de cette mesure, a fortiori dans les conditions ébauchées et envisagées par la majorité en place.

Je ne m'étendrai pas sur l'opportunité de la mise en place du bail à durée déterminée. Il s'agit d'une

hebt u ons de bedenkingen van de adviesraad meegedeeld over het inkomensplafond van de sociale huurders. Dat inkomensplafond dient als basis om een einde te stellen aan de huurovereenkomst.

U hebt nog geen officieel standpunt bepaald over de voorstellen voor de invoering van huurcontracten van bepaalde duur die de Adviesraad voor Huisvesting formuleerde.

U zei dat u zo snel mogelijk resultaten wilt boeken. Volgens het regeerakkoord moest de regeling vanaf 2010 van kracht worden voor nieuwe sociale huurders. Er is dus wat vertraging, maar ik veronderstel dat het systeem eind dit jaar kan worden ingevoerd.

U zei ook dat u overleg zou plegen met meerdere instanties die zich bezighouden met huisvesting voordat u voorstellen zou voorleggen aan de regering. Is dat al gebeurd? Wat is het standpunt van de voornoemde instanties over de voorstellen van de Adviesraad voor Huisvesting?

Zijn de randvoorwaarden voor de invoering van huurcontracten van bepaalde duur al klaar?

Er zijn al knopen doorgehakt, meer bepaald inzake de minimale tijdsduur van de stijging van het inkomen van een sociale huurder waarmee rekening wordt gehouden. Denkt u dat het systeem tegen eind dit jaar kan worden ingevoerd?

mesure qui me semble nécessaire, et que le gouvernement s'est engagé à concrétiser. Le débat n'a donc pas lieu d'être sur ce point. Cette mesure est primordiale dans le climat de crise que connaît le logement social aujourd'hui.

Le CCL a toutefois relevé un certain nombre de risques qu'il convient de prendre en compte dans le choix des conditions d'application de cette mesure, même si, à mon sens, certaines remarques émises doivent être tempérées. Certaines d'entre elles sont pertinentes et valables, comme la question de l'encadrement des conditions de sortie du logement social. Vous nous avez présenté, au mois de mars dernier, les réflexions formulées par le CCL concernant le plafond des revenus des locataires sociaux pris en compte pour mettre fin au bail ainsi que la période considérée pour évaluer l'éventuelle hausse de revenu.

Vous n'avez pas encore pris officiellement position quant aux propositions de conditions de mise en oeuvre du bail à durée déterminée émises par le Conseil consultatif dans son avis.

Vous avez dit vouloir aboutir dans les meilleurs délais, ce dont je ne doute pas. Dans l'accord de gouvernement, la mise en application pour les nouveaux entrants était prévue dès 2010. Cela a pris un peu de retard, mais j'imagine qu'on peut aboutir d'ici la fin de l'année.

Vous aviez indiqué que vous consulteriez différents acteurs du logement social, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les représentants du secteur du logement avant de statuer et de formuler des propositions au gouvernement en ce sens. Avez-vous eu l'occasion de consulter ces acteurs ? Que ressort-il de ces consultations tant dans leurs positionnements principaux que par rapport à l'avis du Conseil consultatif ?

Avez-vous pu avancer dans la détermination des modalités de mise en oeuvre du bail à durée déterminée ?

La question essentielle du seuil et de la période prise en compte pour évaluer la hausse de revenu est aujourd'hui tranchée. Compte tenu de l'évolution du dossier, pensez-vous pouvoir aboutir d'ici la fin de l'année 2011 ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat er huurcontracten van onbepaalde duur worden gesloten met sociale huurders, behalve in het geval van huurcontracten die worden gesloten naar aanleiding van de uitvoering van het openbaar beheersrecht.*

In de meeste gevallen gelden de huurcontracten dus levenslang. Ter aanvulling van het huurbesluit van 26 september 1996 werden huurcontracten van bepaalde duur ingevoerd.

Het standpunt van de Adviesraad voor Huisvesting is representatief voor dat van de hele Brusselse huisvestingssector.

Dat standpunt was voor mij een essentieel hulpmiddel om mijn eigen standpunt en de randvoorwaarden voor het invoeren van huurcontracten van bepaalde duur te bepalen. Ik heb meerdere keren met de adviesraad vergaderd voordat ik zijn definitieve standpunt ontving in maart 2011.

In het regeerakkoord stond dat het huurcontract van bepaalde duur in 2010 zou worden ingevoerd. In 2009 kondigde ik aan dat ik de Adviesraad voor Huisvesting zou raadplegen. Het heeft langer op zich laten wachten dan ik had verwacht. Ik ontving het pas in maart 2011.

De Adviesraad voor Huisvesting verzet zich tegen de invoering van een huurcontract met een looptijd van negen jaar dat enkel kan verlengd worden als de sociale huurder niet meer dan 110% van het normale maximale inkomen verdient. Ik had de adviesraad verzocht om me een gedetailleerd antwoord te bezorgen.

De adviesraad is van oordeel dat als de regering bij haar voornemen blijft om een huurcontract van bepaalde duur in te voeren, het voornoemde maximum geen 110%, maar 150 tot 200% van het normale maximale inkomen moet bedragen, afhankelijk van de samenstelling van het gezin van de sociale huurder.

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le Code bruxellois du logement prévoit en son article 158 : "Ces contrats types de bail de logement social arrêtés par le gouvernement sont des baux à durée indéterminée, à l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé aux articles 18 à 22."

Même si on les appelle baux à durée indéterminée, ce sont des baux à vie dans la plupart des cas. C'est dans ce cadre qu'intervient l'accord de majorité. De manière complémentaire, le bail annexé à l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 est un bail à durée indéterminée.

L'avis du Conseil consultatif du logement rendu en la matière, que vous avez cité, est représentatif de l'ensemble des acteurs et opérateurs de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de logement. On y retrouve tant des acteurs privés que publics, des acteurs du logement social, du logement moyen, du secteur associatif.

J'ai considéré cet avis comme un élément essentiel pour définir ma position et les modalités de mise en oeuvre du bail à durée déterminée en aval de l'accord de majorité. J'ai eu l'occasion de rencontrer plusieurs fois ce conseil sur le sujet avant de recevoir son avis définitif en mars 2011.

L'accord de majorité prévoyait que le bail à durée déterminée serait mis en place en 2010. Dès 2009, je vous avais annoncé mon intention de demander l'avis du Conseil consultatif. Cela a pris plus de temps que prévu. J'ai reçu l'avis définitif au mois de mars 2011.

L'avis du CCL est négatif quant à l'introduction d'un bail de neuf ans et au plafond de 110%. J'avais expressément demandé au Conseil consultatif de ne pas simplement répondre par oui ou par non, mais de détailler et d'essayer de se conformer un maximum aux intentions du gouvernement.

Le Conseil consultatif du logement propose un aménagement de la formulation proposée dans l'accord de majorité en ces termes : "Si le

Zo moet de financiële situatie van het gezin stabiel zijn en worden de inkomsten over een periode van minimaal twee jaar in rekening gebracht. Na negen jaar wordt de gezinssituatie om de drie jaar geëvalueerd. De opzegperiode bedraagt zes maanden. Gezinnen die middelgrote woningen betrekken en ouderen en personen met een handicap moeten wel begeleiding krijgen.

We beperken ons tot de inkomensvoorwaarden. De adviesraad motiveerde haar opmerkingen aan de hand van een analyse van de woonmarkt in Brussel en in het Waals en Vlaams gewest.

Op 30 juni heb ik een nota ingediend met het oog op een principeakkoord voor de invoering van een huurcontract van beperkte duur. In het regeerakkoord staat immers dat het Gewest vanaf 2010 aan nieuwkomers een contract van negen jaar voorlegt dat slechts kan worden hernieuwd als de bewoners maximaal 10% van de voorwaarden voor een sociale woning overschrijden. De regering zal de afwijkingen omwille van leeftijd of gezondheid vastleggen.

In Vlaanderen en Wallonië bestaat deze beperkte huurformule al. Het is een ingewikkeld dossier en overleg is dus absoluut nodig. Ik heb lang aan de nota gewerkt en heb er zowel de objectieven van het regeerakkoord als elementen van sociale rechtvaardigheid in verwerkt.

Gelet op de lange wachtlijsten is er geen reden om mensen die over voldoende inkomsten beschikken om een middelgrote woning of woning op de privémarkt te huren, in sociale woningen te houden. Met de evolutie van de privéhuurmarkt moet wel rekening worden gehouden. Voor de maximuminkomsten voor een sociale woning telt immers de index sinds de jaren '90, maar de prijzen op de privéhuurmarkt zijn meer gestegen dan de indexaanpassing.

Dat pleit voor verhoging van de inkomstendrempel maar het aantal kandidaat-huurders overstijgt veruit het aantal gehuisvesten, wat niet efficiënt is.

Cijfers tonen aan dat het aantal beperkt is, het gaat om gezinnen die solidariteitsbijdragen betalen. In 2009 waren dat er 3.932. Een solidariteitsbijdrage wordt gevraagd als de inkomsten hoger liggen dan de maximuminkomsten.

gouvernement maintient sa position d'instaurer un bail à durée déterminée - et je vous confirme qu'il la maintient -, la mesure doit être entourée des modalités suivantes". En résumé, le seuil minimum de revenus devrait être relevé. Le CCL estime qu'il faut ventiler le chiffre non pas à 110%, mais entre 150 et 200%, en fonction de la composition du ménage du locataire social.

La situation financière du ménage doit être stable. La vérification des revenus doit donc porter sur une période minimale de deux ans, par exemple. Au terme de neuf ans, la situation des ménages doit être évaluée tous les trois ans avec, le cas échéant, un préavis de six mois. Il faut prévoir un accompagnement des ménages de logements moyens et être attentif aux personnes âgées et handicapées.

Nous nous limiterons aux conditions de revenus. La taille du logement, le respect des obligations locatives et le comportement vis-à-vis des voisins sont déjà réglés dans l'arrêté locatif régissant le logement social et n'entrent pas en ligne de compte dans un système de bail à durée déterminée. Ces remarques motivées émanent du Conseil consultatif dans son ensemble. Elles découlent d'une analyse du marché du logement à Bruxelles ainsi qu'en Région wallonne et flamande.

Le 30 juin dernier, j'ai déposé une note visant à obtenir un accord de principe sur la mise en place d'un bail à durée déterminée. Ma proposition s'inscrit dans le cadre de l'accord du gouvernement qui prévoit : "À partir de 2010, la Région le mettra en place pour les nouveaux entrants, pour une durée de neuf ans. Le bail ne pourra être renouvelé que si les occupants ne dépassent pas de 10% les conditions permettant de bénéficier d'un logement social. Le gouvernement déterminera des dérogations pour des raisons liées à l'âge et la santé. Le plafond de la cotisation de solidarité sera relevé."

Dans cette matière, le gouvernement n'est ni isolé, ni pionnier, puisque la Flandre et la Wallonie ont déjà fait évoluer récemment leur réglementation vers des formes de bail à durée déterminée. Sur ce dossier peu simple, la concertation et la préparation en amont des décisions du gouvernement sont un gage de bonne gouvernance. Pour cette raison, j'ai travaillé longuement sur une proposition de note-cadre sur

Twee beginselen liggen aan de basis van mijn voorstel. Ik wil geen radicale blinde maatregelen die nieuwe onrechtvaardigheden teweegbrengen of perverse effecten op de werkgelegenheid sorteren. Sociale huisvesting moet een sociale springplank zijn en werk blijft een topprioriteit.

Sociale huisvesting mag evenmin tot sociale uitsluiting leiden. De gehuisveste gezinnen zijn verarmd. Slechts 21% heeft betaald werk en dus is het belangrijk dat er ook gezinnen blijven wier inkomsten lichtjes boven de toelatingsdrempel liggen. Dat komt zowel de sociale cohesie als het algemene financiële plaatje ten goede.

Om die reden zou de drempel van 110%, in het regeerakkoord voorzien, moeten aangepast worden.

Ik heb dus voorgesteld dat de invoering van de nieuwe huurcontracten zou gepaard gaan met toepassingsvoorwaarden die overeenkomen met wat de adviesraad naar voor heeft geschoven. De regering onderzoekt nu mijn voorstel.

Mijn voorstel is alvast gunstig onthaald op de interkabinettenvergaderingen. Ik hoop dat de nota nog voor het reces wordt goedgekeurd zodat ze bij de aanvang van het volgend parlementair jaar in werking kan treden.

cet enjeu avant de la déposer. Des objectifs de l'accord de majorité et des questions d'équité sociale y sont inscrits.

Vu les longues listes d'attente, il n'y a pas de raison que les logements sociaux soient occupés par des personnes dont les revenus donnent accès aux logements moyens ou privés. Cependant, il faut aussi tenir en compte l'évolution du marché privé locatif. Les seuils de revenus maximum des locataires de logement social suivent l'indexation depuis le début des années 90, alors que les évolutions du marché privé locatif indiquent un taux de croissance des loyers supérieur à l'indexation.

Un tel constat pourrait plaider en faveur d'une révision à la hausse des revenus d'accès au logement social bruxellois, mais les ménages candidats locataires étant plus nombreux que les locataires actuellement accueillis dans le secteur, cette mesure ne serait pas efficace, ni socialement pertinente.

Par ailleurs, les chiffres montrent que le nombre de personnes bénéficiant de revenus supérieurs au seuil d'admission est limité. Ces ménages sont ceux qui paient une cotisation de solidarité. En 2009, ils étaient 3.932, dont 239 à titre de sanction. Pour rappel, une cotisation de solidarité peut être exigée dans deux cas : revenus supérieurs aux revenus d'admission ou sanction. Donc, 3.693 ménages percevaient des revenus supérieurs au seuil d'admission.

La proposition que j'ai déposée au gouvernement repose sur deux grands principes : aucune mesure brutale et aveugle qui entraînerait de nouvelles injustices et aucune mesure à effet pervers qui créerait de nouveaux pièges à l'emploi. Le logement social doit être un tremplin social, et l'emploi des Bruxellois reste une priorité.

Nous devons veiller à ce que le logement social ne devienne pas un outil de relégation sociale, comme c'est le cas dans d'autres pays. Les ménages accueillis se sont appauvris : seuls 21% des ménages locataires bénéficieraient de revenus du travail, selon des chiffres récents de la SLRB. Il est essentiel de conserver une part importante de ménages dont les revenus sont légèrement supérieurs au seuil d'admission, et ce pour des raisons de cohésion sociale dans les cités et

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).*- *Ik ben het met u eens. Het betreft hier een zeer ingewikkelde materie. Het verbaast me wel dat zoveel gezinnen een solidariteitsbijdrage betalen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Deze gezinnen betalen een bijdrage bovenop hun huur. Ik heb de solidariteitsbijdrage opgetrokken. Gezinnen met een groter inkomen betalen op die manier meer huur. Ik vind die verdeling rechtvaardiger.*

Mevrouw Céline Fremault *(in het Frans).*- *Ik steun de staatssecretaris in zijn streven. U beoordeelt de loonvoorwaarden op basis van 110%, 150% of 200%. In welke mate zou het aantal betrokken gezinnen evolueren, als we die voorwaarden per tientallen berekenen (120, 130,*

d'équilibre financier global du secteur.

Pour ces diverses raisons, le seuil de 110% repris dans l'accord de gouvernement devrait être amendé dans la proposition sur laquelle nous devons nous accorder.

Face à ces constats et après avis du Conseil consultatif du logement, j'ai proposé que des modalités proches de celles préconisées par le CCL accompagnent la mise en oeuvre de ce nouveau régime de bail. Le gouvernement étant en instance de décision, il ne me semble pas opportun de présenter plus en détail la proposition en cours d'examen. Je puis toutefois vous dire qu'elle rejoint les recommandations formulées par le secteur au travers du CCL.

Ma proposition, déposée fin juin, a été accueillie favorablement dans les premières réunions organisées entre cabinets. Le point a été reporté à deux reprises, la première fois du fait de l'absence d'un ministre. J'espère que cette note-cadre sera adoptée avant les prochaines vacances parlementaires, pour être mise en oeuvre dès la rentrée.

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

Mme Céline Fremault.- Je crois effectivement qu'il s'agit d'une question très complexe. Les travaux que nous avons eus en commission montrent que les choses sont toujours imbriquées les unes dans les autres. Il me vient tout de même encore quelques réflexions. Au sujet de la cotisation de solidarité, je suis étonnée du nombre de ménages concernés.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ce sont des ménages qui payent une cotisation, qui payent donc plus que leur loyer et j'ai relevé, contrairement à ce qui a été fait pendant les autres législatures, la cotisation de solidarité afin qu'il y ait une plus grande équité entre les citoyens : ceux qui gagnent plus, payent davantage de loyer.

Mme Céline Fremault.- C'est à cet égard que je vous avais interpellé et, pour notre part, vous pouvez réellement continuer dans ce sens. J'ai encore quelques remarques cependant. On parle de 110%, de 150%, de 200%. Existe-t-il des modalités qui peuvent être étudiées sur des

140, enzovoort)? De Adviesraad voor Huisvesting vermeldt een huurperiode van drie jaar, net als uzelf. Is dat een realistische piste?

Is een huurovereenkomst 3-6-9 met een evaluatie geen betere optie? De sociale woonomstandigheden na acht jaar inruilen voor een woning op de de privémarkt kan als een stevige schok aankomen.

Er moet een instantie op het terrein actief zijn om de gezinnen de nodige begeleiding te geven. Die instantie moet niet noodzakelijkerwijze van sociale aard zijn, aangezien ze ertoe aanzet om de sociale woonomstandigheden te verlaten.

Moet er hiervoor een gesprekspartner worden uitgekozen binnen de OVM? Welke post binnen die organisatie kan het extra werk er nog bij nemen, die met deze nieuwe functie gepaard gaat?

Kan de verdere uitwerking van de huurtoelage een uitkomst bieden? De huurtoelage is immers ook verbonden aan een referentiekader. De huurovereenkomst kan ook niet los van de huurtoelage beschouwd worden, aangezien beide zaken nauw verbonden zijn.

Daarom zal er ook op alle gebieden vooruitgang worden geboekt vanaf het ogenblik dat één van beide dossiers vordert. U hoopt op een snelle evolutie in het dossier, zonder grote wijzigingen. Als een systeem in 2012 operationeel wordt, dan kunnen we nog voor het einde van de legislatuur de resultaten evalueren.

dizaines (120, 130, 140, etc.) afin de voir ce que cela peut induire comme différenciation en termes de ménages touchés ?

Le CCL et vous-même avez évoqué la question de la durée, aujourd'hui fixée à neuf ans, et la possibilité de passer éventuellement, comme c'est le cas en Région wallonne, à une question de triennat. Est-ce une piste qui vous semble envisageable ?

Je me demande d'ailleurs si la piste "trois-six-neuf" avec évaluation ne serait pas également un moyen d'amortir cette sortie. Le CCL le rappelle très justement, la sortie peut être brutale si un ménage est dans les conditions du logement social pendant huit ans et sort de celles-ci la dernière année.

En ce qui concerne la question des moyens d'accompagnement, j'imagine que vous serez extrêmement attentif dans le projet qui nous sera présenté. Je pense qu'il est important d'avoir un opérateur sur le terrain qui ne soit pas nécessairement un opérateur social, puisque l'on tend à faire sortir les ménages visés du logement social.

Je pose donc les questions suivantes : l'opérateur doit-il être "social" ? Faut-il un interlocuteur au sein des SISF ? Pour ma part, je ne le pense pas. Mais dans l'hypothèse où cela se ferait, à qui pensez-vous en sachant qu'il s'agit d'un surcroît de travail ? Qui serait le plus adéquat pour accompagner cette sortie vers le logement moyen ?

Enfin, est-ce que l'une des pistes ne pourrait pas finalement aussi être de continuer à travailler sur la question de l'allocation-loyer, en sachant qu'elle est liée à la grille de référence ? Ce qui fait la complexité de ce dossier est bel et bien l'imbrication de tous les éléments : on ne peut se pencher sur la question du bail sans toucher à la question de l'allocation-loyer comme piste de sortie permettant d'amortir celle-ci, question elle-même liée aux grilles de référence.

Par conséquent, je pense que, lorsque les choses avanceront, les dossiers se débloquent tous en cascade. J'entends bien que vous espérez que la note soit déposée le plus rapidement possible, en tout cas acceptée comme telle. Si l'on pouvait avoir mis un système en place pour 2012, cela

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Deze belangrijke maatregel houdt in dat je niet meer in een sociale woning kunt blijven, ongeacht je inkomen.*

Het regeerakkoord beperkt deze maatregel tot nieuwe huurders. De resultaten ervan zullen dus pas binnen negen jaar kunnen geëvalueerd worden. Een bijkomende, driejaarlijkse of zelfs jaarlijkse controle valt dan ook aan te raden.

Wat het toegelaten plafond voor de inkomsten betreft, volg ik de aanbevelingen van de Adviesraad voor Huisvesting op. Als we ervan uitgaan dat 25% van het inkomen aan de huur kan worden besteed tegen een plafond van 110%, dan heeft een alleenstaande ouder met twee kinderen slechts toegang tot 3 à 4% van de markt. Als we het plafond optrekken naar 150%, dan verbreden we de toegang tot 8%.

Ik vond dat de vernoemde 110% snel als aanvaardbaar werd beschouwd, zonder enige wetenschappelijke bevestiging daarvan. Het is voorzichtiger de Adviesraad te volgen, het gaat hier immers om mensen die zich op de privémarkt zullen wagen en zich aan de daarmee gepaard gaande risico's zullen blootstellen.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS

permettrait d'avoir une première évaluation des effets de la mesure avant la fin de la législation.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- J'aimerais apporter quelques réponses complémentaires. Il s'agit d'une mesure importante dans la mesure où, pour résumer, elle établit que l'on ne peut demeurer à vie dans un logement social, indépendamment des revenus que l'on a.

D'autre part, selon les termes de l'accord de majorité, cette mesure n'est prévue que pour les nouveaux locataires. Il sera donc difficile de l'évaluer sous cette législature, puisque son influence ne se fera pas sentir avant une période de neuf ans. S'y ajoutent les modalités de la vérification, à laquelle il vaudrait mieux procéder tous les trois ans que tous les ans.

En termes de seuil des revenus, le Conseil consultatif prévoit entre 150% et 200%, selon la situation du ménage. J'estime qu'on doit se rapprocher de cette proposition. Nous devons mesurer la part du parc privé accessible à ce type de revenus : si nous utilisons une clé selon laquelle 25% des revenus peuvent être consacrés au logement - hors charges - et un seuil de 110%, seule une part de 3% à 4% du marché est accessible à une personne seule avec deux enfants appartenant à ce type de public. Avec un seul enfant, c'est 3%. Si on relève le seuil de revenus à 150%, on atteint les 8% avec deux enfants, et de 4% à 7% avec un enfant.

J'ai d'ailleurs vu ce chiffre de 110% sortir un peu rapidement lors des négociations, sans base scientifique. Il serait plus prudent de se rapprocher des recommandations du Conseil consultatif, car il faut tenir compte de ce qu'il s'agit ici de sortir d'un logement social pour se retrouver dans une situation à risques.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME CARLA DEJONGHE

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

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

**betreffende "een betere organisatie van de
Brusselse openbare vastgoedmaat-
schappijen".**

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- In een nog niet zo ver verleden hadden we het in dit parlement over de noodzaak om de Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) beter te organiseren. In het regeerakkoord staat dat het Brussels Gewest in samenwerking met de BGHM, de OVM's en de 19 gemeenten aan de rationalisering van de OVM's zal werken. Wat is de stand van zaken? Wordt er al vooruitgang geboekt?

Momenteel zijn er 33 huisvestingsmaatschappijen in het Brussels Gewest. Sommige zijn kleinere maatschappijen, zoals Le Home in Ganshoren, terwijl bijvoorbeeld de Anderlechtse Haard meer dan 3.000 sociale woningen beheert.

Als we de vergelijking maken, valt het op dat er bijvoorbeeld in Luik en Antwerpen respectievelijk slechts twee en drie sociale huisvestingsmaatschappijen bestaan. Een vermindering van het aantal openbare vastgoedmaatschappijen mag geen idee-fixe zijn. Het is de bedoeling om de werking te verbeteren, in het belang van de huurders en de kandidaat-huurders.

Momenteel lopen er onderhandelingen over de beheerscontracten met de OVM's. De contracten op het tweede niveau, tussen de BGHM en de OVM's, bieden een perfecte gelegenheid om de werking van de OVM's te verbeteren. Daarbij is het van belang dat sommige zaken afdwingbaar worden gemaakt. Ik verwijs bijvoorbeeld naar de maximale werkingskosten en bepaalde termijnen om investeringsprogramma's te realiseren. Als dat niet gebeurt, houden we de problemen bij de OVM's in stand. Dat zou niet eerlijk zijn ten aanzien van die maatschappijen die goed werk leveren.

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

**concernant "une meilleure organisation des
sociétés immobilières de service public
bruxelloises".**

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

Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).- *L'accord de gouvernement prévoit de rationaliser l'organisation des sociétés immobilières de service public (SISP) bruxelloises. Où en est cet objectif ?*

La Région bruxelloise compte actuellement 33 sociétés de logement, contre deux à Liège et trois à Anvers. Sans pour autant faire de la réduction du nombre de SISP une idée fixe, nous devons tenter d'améliorer leur fonctionnement, dans l'intérêt des locataires et candidats locataires.

Des négociations sont en cours à propos des contrats de gestion avec les SISP. Les contrats de gestion de niveau 2, entre la SLRB et les SISP, sont l'occasion idéale d'améliorer le fonctionnement des SISP, en introduisant un aspect contraignant au niveau des plafonds de frais de fonctionnement et de certains délais pour réaliser les programmes d'investissement.

Les SISP qui n'atteignent pas leurs objectifs pourraient, par exemple, se voir contraintes de coopérer ou de fusionner avec des sociétés qui fonctionnent convenablement. Les agrandissements d'échelle présentent une série d'avantages. Tout d'abord, elles représentent une opportunité pour les membres du personnel de se spécialiser dans un domaine particulier de leurs missions étendues. Ensuite, elles permettent d'uniformiser le fonctionnement des SISP, par exemple en tenant la même comptabilité. Elles sont également synonymes d'économies, puisqu'elles permettent de regrouper les commandes auprès des fournisseurs.

L'élaboration d'un contrat de gestion clair et contraignant est la première phase incontournable du processus. Celui-ci incitera le secteur à plus de professionnalisme et de responsabilité. L'accent

OVM's die hun doelstellingen niet halen, kunnen bijvoorbeeld worden verplicht om samen te werken of te fuseren met goed functionerende maatschappijen. Schaalvergroting biedt immers een aantal voordelen. Ten eerste krijgen personeelsleden de mogelijkheid om zich te specialiseren in een bepaald deelgebied van hun uitgebreide takenpakket. De renovatie van de sociale woningen in Brussel gaat traag. Dat is gedeeltelijk te wijten aan de gebrekkige administratieve begeleiding door de OVM's. Het zou goed zijn als de OVM's op een meer uniforme wijze te werk gingen, bijvoorbeeld door dezelfde boekhouding te voeren.

Schaalvergrotingen zijn bovendien ook voordelig als er bestellingen worden geplaatst bij leveranciers. Het is meer dan waarschijnlijk dat er een globale besparing kan worden gerealiseerd. Voor veel kandidaat-huurders zou een schaalvergroting de zaken trouwens heel wat eenvoudiger maken.

De eerste fase van het proces moet erin bestaan een duidelijk en afdwingbaar beheerscontract op te stellen om de sector aan te zetten tot professionalisering en meer verantwoordelijkheid. De globale werkingskosten moeten naar omlaag. De mogelijkheid tot samenwerking en fusering van OVM's zou als principe moeten worden benadrukt.

Werden er al studies uitgevoerd over de impact van een vermindering van het aantal OVM's? Wat waren de voornaamste conclusies? Vond er hierover al overleg plaats met de OVM's en de gemeenten? Wat zijn de belangrijkste hindernissen? Welke andere mogelijkheden zijn er om de werking van de OVM's te stroomlijnen of de globale werking te verbeteren? Worden er in de beheerscontracten van het tweede niveau afdwingbare maatregelen opgenomen om de werkingskosten te plafonneren? Welk stappenplan wordt bij de onderhandelingen gehanteerd?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (*in het Frans*).- *In het regeerakkoord staat dat het aantal OVM's generationaliseerd moet worden. De*

doit également être mis sur la possibilité d'établir des collaborations et des fusions entre SISP.

Des études sur l'impact d'une diminution du nombre de SISP ont-elles déjà été réalisées ? Quelles en sont les principales conclusions ? Des concertations à ce sujet ont-elles eu lieu entre les communes et les SISP ? Quels sont les principaux obstacles à la rationalisation ? Quelles sont les autres options envisageables pour rationaliser le fonctionnement des SISP ou améliorer leur fonctionnement global ? Des mesures contraignantes ont-elles été mises en place au niveau des plafonds relatifs aux frais de fonctionnement des SISP dans le cadre du contrat de gestion de niveau 2 ? Quelle est la feuille de route des négociations ?

Discussion

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

Mme Céline Fremault.- Notre accord de gouvernement prévoyait de s'atteler à la rationalisation du nombre de SISP. Le contrat de

beheersovereenkomst van de BGHM vraagt een rationalisering van de OVM's (artikel 59) en van de studies (artikel 13).

Een beperking tot één OVM per gemeente kan interessant zijn, maar of het beheer van de sociale woningen daardoor efficiënter zal verlopen, valt af te wachten. De BGHM zal dat evalueren.

Een rationalisering is zeker niet meer nodig voor de grote OVM's, zoals de Anderlechtse Haard (3.600 woningen), de Brusselse Haard, de Lakense Haard (elk 3.000 woningen).

Een analyse van de moeilijkheden die de OVM's ondervinden bij het beheer van hun patrimonium of het contact met de klanten, kan een beeld geven van de eventuele problemen bij een rationalisering. Is een becijferde studie hiervan mogelijk?

Een fusie kan soms nuttig zijn, maar is niet altijd noodzakelijk voor een betere werking. De OVM's kunnen ook meer samenwerken. De beheersovereenkomst van de BGHM spreekt over een gemeenschappelijk ondersteuningscentrum voor de OVM's. Zo moeten er meer initiatieven komen. Ik denk bijvoorbeeld aan aankoopcentrales.

Het beheerscontract van de BGHM maakt dat mogelijk.

Voeren de OVM's nu een interne rationalisering door? Hoe moedigt de BGHM hen aan? Een cliquetsysteem zou daarbij interessant zijn.

gestion de la SLRB le prévoit dans son article 59, qui souligne la nécessité d'entamer une réflexion sur la rationalisation. Se pose également la question des études, comme le prévoit l'article 13 du contrat de gestion.

Il serait en effet peut-être intéressant de réduire le nombre de SISP et de s'orienter vers la subsistance d'une seule SISP par commune. Cependant, il reste à démontrer que la rationalisation en tant que telle va déboucher sur une gestion plus efficace, c'est-à-dire au profit de tous les locataires sociaux. D'où l'importance de l'évaluation demandée à la SLRB sur cette question.

Ce n'est pas pour autant que la rationalisation doit s'imposer partout. Je pense, par exemple, aux grandes SISP comme le Foyer anderlechtois (3.600 logements), le Foyer bruxellois, le foyer laekenois (chacun 3.000 logements).

L'analyse des problèmes rencontrés par ces SISP dans la gestion de leur patrimoine, dans leurs contacts avec les clients, de leurs points forts et de leurs points faibles, doit être utile pour cerner les difficultés que pourrait engendrer une rationalisation. Ce type de problématique peut-il être quantifié dans une étude ?

L'amélioration des SISP ne passe pas nécessairement par une fusion, même si une telle solution pourrait s'avérer utile dans certains cas. Il s'agit aussi de favoriser plus d'actions communes entre les SISP, au bénéfice de toutes. Des initiatives ont été prises. Le contrat de gestion de la SLRB prévoit la mise en place d'un poste d'expertise et d'appui commun aux SISP. Ces initiatives intéressantes doivent se multiplier.

La mise en commun de certaines ressources techniques voisines, la constitution de centrales d'achat seraient dès lors soutenues. Le contrat de gestion de la SLRB est clair sur la question puisqu'il prévoit de promouvoir les marchés groupés. Il permet aussi de dire qu'un consultant peut apporter son appui à l'organisation des marchés publics groupés entre SISP.

Où en est la situation actuellement ? Les SISP rationalisent-elles leur travail sur le plan interne ? Comment la SLRB encourage-t-elle ce type d'initiative ? On ne peut se limiter à la disponibilité pour assurer une aide, il serait préférable de

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).*- *Dit onderwerp staat ook vermeld in de nota van de formateur. Dat toont aan dat de vereenvoudiging, de reorganisatie en de algemene werking van de Brusselse instellingen de aandacht weerhouden.*

De 33 Brusselse OVM's hebben hun wortels in de geschiedenis van de gemeenten, maar ook in die van de coöperatieve beweging. De coöperatieve maatschappijen hebben een ander statuut dan de openbare.

Dat verschil maakt bijvoorbeeld een samenwerking tussen de OVM's Floréal en Logis erg onwaarschijnlijk, hoewel ze beide in Bosvoorde actief zijn. Tot voor kort zou een meisje van Floréal nooit trouwen met een jongen van le Logis, omdat het cultureel verschil te groot was. Dat geldt ook voor de bewoners ten noorden en ten zuiden van het kanaal.

(Gelach)

Het gerucht doet de ronde dat bepaalde OVM's in het kader van het beheerscontract van niveau 2, met de BGHM, onder voogdij zouden worden geplaatst. Daar moet u voorzichtig mee zijn, want het beheer van de OVM's moet dicht bij het terrein gebeuren.

Mevrouw Dejonghe verwijst naar Antwerpen, waar er maar twee of drie OVM's zijn. In Brussel beheren zij echter niet alleen woningen, maar ook diverse sociale problemen.

Het expertisecentrum kan de BGHM helpen en de synergieën tussen de OVM's verbeteren, zoals bijvoorbeeld met gegroepeerde aankopen.

Sociale huisvesting heeft ook te maken met sociale begeleiding en dat maakt het beheer ervan heel wat moeilijker.

prévoir la mise en place d'un cliquet dans ce dispositif.

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

M. Alain Hutchinson.- Ce sujet est non seulement repris dans la déclaration de politique générale, mais également mis en exergue dans l'actualité, puisque la note du formateur s'y réfère. Ceci prouve que les institutions bruxelloises, la simplification et la réorganisation de notre Région, ainsi que son fonctionnement général, attirent l'attention de nombreux observateurs.

Il est temps de faire le point sur cette question complexe. Les 33 SISP bruxelloises plongent leurs racines dans l'histoire des communes, mais également dans celle du mouvement coopératif. Or, les sociétés coopératives et les sociétés publiques se distinguent de par leurs statuts.

Ainsi, une collaboration entre les SISP du Floréal et du Logis, pourtant situées sur le même territoire, dans la commune de Boitsfort, est peu probable, puisque l'une a été créée par les ouvriers linotypistes bruxellois, et l'autre par les employés de la Caisse d'épargne dans les années 20. Jusqu'il y a peu, une fille du Floréal n'épousait pas un garçon du Logis pour des raisons culturelles. La situation est similaire pour les populations vivant au nord et au sud du canal.

(Rires)

J'aimerais en savoir plus sur le courrier adressé aux SISP à ce sujet. Le bruit court au sein du secteur que, dans le cadre du contrat de gestion de second niveau, entre la société régionale et les SISP, il serait question d'une mise sous tutelle de certaines SISP. Il importe d'agir avec prudence sur ce point, car la gestion des SISP implique une grande proximité.

Mme Dejonghe évoque le modèle anversois, qui ne compte que deux ou trois SISP. La situation bruxelloise s'avère particulièrement complexe, où la mission des SISP ne se limite pas à la gestion d'un parc immobilier, mais porte également sur la gestion de multiples problèmes sociaux, parfois monumentaux.

La cellule d'expertise, dont nous avons déjà

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- We mogen niet rationaliseren om te rationaliseren, maar alleen als er goede redenen voor zijn.

Ik was verbaasd dat deze rationalisering ter sprake kwam bij de federale onderhandelingen. Ik streef dezelfde doelstellingen na als de sector zelf: efficiëntie en doelmatigheid.

Die doelstellingen kunnen we bereiken door te rationaliseren, maar ook door een reeks interne hervormingen die moeten leiden tot een beter beheer. Dit wordt momenteel besproken naar aanleiding van het afsluiten van de beheersovereenkomst niveau 1 tussen de regering en de BGHM.

(verder in het Nederlands)

De rationalisering van de Brusselse sociale huisvestingssector is geen doel op zich, maar een middel om de capaciteit en de werking van de OVM's te verbeteren en de sociale huisvestingssector te consolideren en te versterken. Er zal aandacht gaan naar rationalisering, mutualisering en samenwerking. Er kan ook in stappen worden gewerkt.

Wij hebben een denkoefening aangevat, die vertrekt van de beleidsverklaring en waaraan de OVM's hebben deelgenomen met het oog op de oprichting van een expertisepool.

In 2005 analyseerde een consultant van PricewaterhouseCoopers de algemene financiële toestand binnen de sector. Het aantal OVM's werd toen niet beschouwd als een relevant criterium.

beaucoup parlé ici, doit s'inscrire dans l'action de la SLRB pour donner un coup de main et peut-être améliorer les synergies entre les SISP qui existent ou qui doivent encore se mettre en place. Pensons au cas des achats groupés, par exemple.

N'oublions pas que le logement social, c'est aussi une gestion sociale, une approche sociale, ce sont des gens, des familles, ce ne sont pas de grosses sociétés qui vont pouvoir régler facilement les problèmes qui se posent.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est un enjeu où le choix des arguments est important. En effet, la rationalisation doit être justifiée, rationaliser pour rationaliser n'est pas un objectif purement théorique.

Je me suis étonné, notamment lors de discussions fédérales, que ce type d'objectifs soit mis en avant, alors que je suis totalement favorable à ces mesures dans le cadre de ma mission de secrétaire d'État chargé du Logement, où j'estime que ce type d'objectif se justifie sur la base d'arguments partagés avec le secteur, sur la base d'objectifs d'efficience et de fonctionnalité.

Ces objectifs passent par des mesures de rationalisation, mais aussi par une série d'autres réformes que nous sommes actuellement en train de mettre en place. Nous sommes en effet en discussion, à la suite de l'adoption du contrat de niveau 1 entre le gouvernement et la SLRB, pour conclure des réformes très importantes dans le cadre d'une meilleure gouvernance entre la SLRB et les SISP. Ces réformes ne sont pas toujours envisagées sous l'angle de la rationalisation, mais elles peuvent y préparer.

(poursuivant en néerlandais)

La rationalisation du secteur du logement social bruxellois doit améliorer les capacités et le fonctionnement des SISP ainsi que fortifier et consolider le secteur du logement social.

Nous avons entamé un travail de réflexion sur la base de la déclaration de gouvernement, auquel les SISP ont participé en vue de créer un pôle d'expertise.

(verder in het Frans)

De moeilijkheid is dat bij de coöperatieve sociale huisvestingsmaatschappijen meer dan 90% coöperanten in de raad van bestuur zitting hebben. Bij de andere huisvestingsmaatschappijen is de participatie van de overheid (vooral de gemeenten) veel groter.

Het is onmogelijk te oordelen of een sociale huisvestingsmaatschappij efficiënt is op basis van haar statuut, haar omvang of het feit dat ze al dan niet in heel het gewest actief is. Dit verschilt erg sterk van maatschappij tot maatschappij.

De studie van PricewaterhouseCoopers heeft geen duidelijke voorstellen opgeleverd wat het aantal maatschappijen betreft of het aantal huizen dat ze beheren. Ik heb daarom met de sector overlegd.

(verder in het Nederlands)

Tijdens de ontmoeting met de twee federaties, namelijk de Vereniging voor Sociale Huisvesting (VSH) en de Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab), hebben de maatschappijen en federaties erop aangedrongen dat het Brussels Gewest werk zou maken van een expertise over de financiële, fiscale en juridische aspecten om deze werkwijze te steunen en te begeleiden.

Eerst en vooral moeten de verschillende fases geïdentificeerd worden, teneinde de zogenaamde referentietermen van de werkwijze te kunnen vaststellen en uiteindelijk de dialoog uit te breiden. In dit stadium hebben we nog geen contact gelegd met de plaatselijke overheden, die onmisbare partners zijn. Ze zijn immers vaak aandeelhouder van de OVM.

(verder in het Frans)

Deze rationalisering moet in het belang zijn van het huivestingsbeleid en mag niet leiden tot politieke spelletjes. We onderzoeken nu hoe we het best te werk kunnen gaan. Daarna moeten we de raden van bestuur overtuigen.

(verder in het Nederlands)

Tussen de OVM's bestaat reeds een natuurlijke samenwerkings- en uitwisselingsdynamiek: zij

D'après l'analyse en 2005 d'un consultant de PricewaterhouseCoopers, le nombre de SISP ne constituait pas, à l'époque, un critère pertinent dans la situation financière générale du secteur.

(poursuivant en français)

La difficulté réside dans le fait que la Région bruxelloise compte des sociétés de logement social en coopérative, avec des conseils d'administration composés à plus de 90% de coopérateurs du logement social, et d'autres pour lesquels la participation des pouvoirs publics, essentiellement communaux, est bien plus élevée.

Il est difficile, sur la base d'une étude, de préjuger de la qualité d'une société de logement social selon qu'elle sera coopérative, gérée par les pouvoirs publics, grande ou petite. Il est même impossible d'affirmer que les sociétés qui travaillent uniquement sur un territoire localisé sont plus efficaces que celles qui opèrent de manière transversale : des sociétés qui ont déjà mutualisé une partie de leurs personnels sur l'ensemble de la Région se révèlent extrêmement efficaces, comme d'autres qui gèrent plus de trois mille logements sur une zone de la Région. Et d'autres, dans des situations analogues, rencontrent des difficultés financières ou de gestion bien plus graves.

L'étude de PricewaterhouseCoopers ne nous a pas permis de dégager des propositions efficaces en termes de nombre de sociétés de logement ou de nombre de logements gérés par chacune d'elles. Elle ne nous a pas été très utile, donc. Mais nous devons progresser dans ce dossier, raison pour laquelle j'ai rencontré le secteur au travers des fédérations. Je ne souhaite toutefois pas imposer de pression dogmatique susceptible de produire des effets négatifs.

(poursuivant en néerlandais)

Les deux fédérations, à savoir l'Association du logement social (ALS) et la Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab), et les sociétés de logement ont appelé la Région bruxelloise à s'attacher à une expertise des aspects financiers, fiscaux et juridiques pour encadrer cette démarche.

Il convient tout d'abord d'identifier les différentes étapes. À ce stade, nous n'avons pas encore de

stellen personeel ter beschikking of voeren gemeenschappelijke opdrachten uit, bijvoorbeeld voor de levering van energie of rookdetectoren, en voor de ontwikkeling van softwareprogramma's voor het financieel beheer en het huurbeheer.

In het kader van de denkoefening over de oprichting van een expertisepool wordt de mutualisering en/of hergroepering van de OVM's bestudeerd. Op die manier wil men de beschikbare expertise beter gebruiken en bijkomende technische middelen ontwikkelen om het absorptievermogen van de investeringen te optimaliseren.

Deze procedure zal eveneens worden opgenomen in de beheersovereenkomst van niveau 2, waarover momenteel wordt onderhandeld. Zodra deze onderhandelingen afgerond zijn, zal ik opnieuw verslag uitbrengen aan de commissie.

(verder in het Frans)

De onderhandelingen over de beheersovereenkomst niveau 2 zijn uiterst belangrijk. Deze overeenkomst zal veel preciezer zijn over de mogelijke vormen van mutualisering.

Alle maatschappijen die, alleen of gezamenlijk, meer dan 2.500 woningen beheren, zullen een beroep kunnen doen op een voltijdse kracht om hun bouw- en renovatieprojecten vlotter te doen verlopen.

De beheersovereenkomst beoogt een beter beheer en een efficiëntere aanwending van de toegekende kredieten. Er wordt vaak geklaagd over het grote tijdsverloop tussen de beslissing om te renoveren en de renovatie zelf. Daar willen we wat aan doen.

De onderhandelingen verlopen vlot. Ik zal u de beheersovereenkomst voorstellen wanneer ze klaar is.

(verder in het Nederlands)

Uw laatste vraag handelde over de maatregelen om de werkingskosten van de OVM's te beperken. Het is zo dat de beheersovereenkomst van niveau 2 daarvoor geen normen heeft bepaald.

Dit vraagstuk zal deel uitmaken van de financiële doorlichting van de sector, die aangevat wordt in

contact avec les pouvoirs locaux, généralement actionnaires des SISP.

(poursuivant en français)

Cette rationalisation doit se faire dans l'intérêt de la politique du Logement et non donner lieu à des négociations politiciennes. Actuellement, nous cherchons la meilleure manière de procéder ; ensuite, nous devons convaincre les conseils d'administration, publics ou autres.

(poursuivant en néerlandais)

Une dynamique naturelle de coopération et d'échange existe déjà entre les SISP. Néanmoins, dans le cadre de la réflexion relative à la mise en place d'un pôle d'expertise, nous étudions l'hypothèse d'une mutualisation et/ou d'un regroupement des SISP, afin de mieux utiliser l'expertise disponible et de développer des moyens techniques supplémentaires pour optimiser la capacité d'absorption des investissements.

Cette procédure sera également reprise dans le contrat de gestion de niveau 2. Je reviendrai vers la commission dès que celui-ci sera négocié.

(poursuivant en français)

Effectivement, cette négociation de niveau deux est extrêmement importante. Elle va plus loin, parce qu'elle est plus précise dans les relations qui concernent aussi la mutualisation et l'intérêt de pouvoir travailler et de partager un certain nombre de choses (du personnel, de l'expertise, des compétences entre sociétés...), avec un véritable soutien humain qui est réalisé et qui va dans le sens de la mutualisation.

Toutes les sociétés qui, seules ou de façon groupée, géreront plus de 2.500 logements, pourront bénéficier d'un temps plein afin de devenir plus efficaces dans leurs travaux d'exécution, de réalisation des projets de construction ou de rénovation au sein de leur société.

L'objectif du contrat de gestion a été d'obtenir une meilleure gouvernance et une meilleure efficacité dans l'utilisation des crédits accordés. On rappelle souvent, en commission, les délais d'attente parfois extrêmement longs entre le moment où la décision

het begin van het nieuwe politieke jaar. Momenteel loopt de procedure voor de aanstelling van een auditbureau. De beheersovereenkomst van niveau 2 legt de nadruk op de heroriëntering van de middelen met het oog op de dynamisering van het absorptieproces van de investeringen die gericht zijn op de renovatie en uitbreiding van het woningbestand.

(verder in het Frans)

Onze auditeur had voorgesteld om maatschappijen met mindere resultaten eventueel onder voogdij te plaatsen. De BGHM en de OVM's hebben dit voorstel echter verworpen.

De hele sociale huisvestingssector heeft hard gewerkt aan de hervormingen. De beheersovereenkomsten van niveau 1 en 2 en de audit moeten leiden tot een betere organisatie.

Dankzij dit werk kunnen we nu beginnen na te denken over de rationalisering.

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Het was niet mijn bedoeling om vooruit te lopen op de zaken. Ik weet dat het niet haalbaar is om het aantal

est prise de rénover le bien et la rénovation elle-même. C'est donc véritablement dans cet état d'esprit que ces modifications ont eu lieu.

Je vous propose de revenir sur la question dès que le contrat de gestion sera terminé, afin de vous présenter l'ensemble des réformes et des avancées qui vont, je pense, extrêmement loin, grâce aussi à une collaboration positive qui s'est faite dans un climat favorable avec les différentes SISP, la SLRB et mon cabinet.

(poursuivant en néerlandais)

Enfin, concernant les mesures destinées à limiter les frais de fonctionnement des SISP, le contrat de gestion de niveau 2 n'a pas précisé de normes à cet égard.

Cependant, cette question sera examinée lors de l'étude financière du secteur, à la rentrée. La procédure de désignation d'un bureau d'audit est en cours. Le contrat de gestion, quant aux investissements, vise l'extension du parc de logement.

(poursuivant en français)

Vous parlez d'une éventuelle mise sous tutelle de sociétés aux résultats moins positifs. Notre auditeur avait formulé la même proposition, mais elle n'a pas été retenue dans les discussions menées avec la SLRB et les SISP.

Dans le cadre des réformes du logement social que nous organisons à travers les contrats de gestion des niveaux 1 et 2, puis avec le cabinet d'audit qui a travaillé sur une meilleure organisation, l'ensemble du secteur, la SLRB et les SISP ont été extrêmement mobilisés cette année.

La rationalisation et cette thématique de l'accord de majorité sont l'étape que nous devons maintenant préparer. Le travail réalisé auparavant a permis la présente réflexion sur une organisation optimale du secteur.

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

Mme Carla Dejonghe *(en néerlandais).- L'objectif qui vise à limiter le nombre de SISP n'est certes pas facile à atteindre.*

openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) in Brussel tot twee of drie te beperken, zoals in andere steden. In het verleden hadden we 19 OVM's vooropgesteld als streefdoel, één per gemeente dus. Ik begrijp echter dat dat geen gemakkelijke opdracht is.

Volgens mij is het een goed idee om eerst orde op zaken te stellen op financieel, juridisch en fiscaal gebied. Gezamenlijke aankopen van energie of software kunnen inderdaad besparingen opleveren.

U zei dat het moeilijk is om conclusies te trekken. De OVM's functioneren allemaal anders. Toch zullen er op een bepaald moment een aantal criteria moeten worden vastgelegd om een rationalisering te kunnen doorvoeren, ook al is dat niet gemakkelijk.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- OVM's die minstens 2.500 woningen beheren, krijgen steun. Op die manier willen we een zekere samenwerking stimuleren. Dat kan later leiden tot een rationalisering van de kleine maatschappijen, zonder ook de grote daartoe te verplichten.

- Het incident is gesloten.

(De heer Vincent Lurquin, tweede ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

betreffende "de zorgwekkende stijging van de huurprijzen".

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

L'option qui consiste à régler prioritairement les aspects financiers, juridiques et fiscaux mérite d'être retenue. Les marchés conjoints d'achat de fourniture d'énergie ou de développement de logiciels sont effectivement synonymes d'économies.

Même s'il est difficile de tirer des conclusions, étant donné la disparité de fonctionnement des SISP, il faudra pourtant, à un moment donné, déterminer une série de critères permettant de rationaliser ce secteur.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les SISP qui bénéficient d'une aide sont celles qui rassemblent au minimum 2.500 logements. L'objectif est d'organiser une coopération minimale entre les sociétés. Celle-ci pourrait déboucher sur des rationalisations ultérieures, en augmentant le nombre de logements pris en charge par les toutes petites sociétés, sans obliger pour autant celles qui sont déjà importantes à se rationaliser.

- L'incident est clos.

(M. Vincent Lurquin, deuxième vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)

INTERPELLATION DE M. FOUAD AHIDAR

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'augmentation préoccupante des loyers".

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

De heer Fouad Ahidar.- Uit een studie van het Observatorium van de Huurprijzen blijkt dat de gemiddelde huurprijzen in Brussel spectaculair zijn gestegen, namelijk van 544 euro in 2004 tot 591 euro in 2010. Vooral de laatste twee jaar zijn de prijzen in een stroomversnelling gekomen. Bovendien vragen sommige eigenaars bijkomende voorwaarden: zij wensen vaak een loonfiche te zien waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder werk en een fatsoenlijk loon heeft.

De huurprijs vertegenwoordigt meer dan 40% van het inkomen van de helft van de Brusselaars. De huurprijzen zijn de laatste jaren sneller gestegen dan de koopkracht. De armoede neemt toe en heel wat gezinnen komen in een neerwaartse spiraal terecht, terwijl er naar schatting evenveel woningen zouden leegstaan als er gezinnen op een wachtlijst voor een sociale woning staan.

Is er een verband tussen de stijging van de huurprijzen en de leegstand in Brussel? Naar schatting zouden er 17.000 tot 30.000 woningen leegstaan in Brussel, maar wij hebben hierover nooit duidelijke cijfers gekregen. Onderzoekt het Observatorium van de Huurprijzen de impact van de leegstand op de huurprijzen?

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de oprichting van een cel binnen de administratie om die leegstand te bestrijden? Zijn de controleurs aangesteld en actief?

Wij hebben in deze commissie meermaals de huurprijstabellen besproken, maar dat project is nog altijd niet verwezenlijkt.

(verder in het Frans)

Vaak wordt geargumenteed dat we voor de invoering van de huurtoelage op de federale overheid moeten wachten. Ondertussen verslechtert de situatie in Brussel: veel mensen kunnen hun huishuur niet meer betalen. Ik heb dezelfde vraag zeven jaar geleden al aan uw voorganger gesteld. Wanneer zal de regering eindelijk maatregelen nemen om de stijging van de huurprijzen in Brussel aan banden te leggen?

Bespreking

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).*- *L'Observatoire des loyers indique que le loyer moyen à Bruxelles a augmenté de 544 euros à 591 euros entre 2004 et 2010. En outre, certains propriétaires exigent de voir la fiche de salaire du candidat locataire pour s'assurer qu'il a un salaire décent.*

Le loyer engloutit plus de 40% du revenu de la moitié des Bruxellois. Or, il a augmenté plus rapidement que le pouvoir d'achat ces dernières années. La pauvreté augmente et beaucoup de ménages sont précarisés, alors qu'il y a autant de logements inoccupés que de ménages en attente d'un logement social.

Existe-t-il un lien entre l'augmentation des loyers et l'inoccupation des logements ? Il y aurait à Bruxelles de 17.000 à 30.000 logements inoccupés. L'Observatoire des loyers examine-t-il l'impact de l'inoccupation sur le prix des loyers ? Qu'en est-il de la création d'une cellule dédiée à la lutte contre l'inoccupation ? Des contrôleurs sont-ils opérationnels ?

Maintes fois discutée dans cette commission, la grille de référence des loyers n'a toujours pas été réalisée.

(poursuivant en français)

On dit souvent qu'il faut attendre le fédéral pour que cette mesure d'allocation-loyer puisse être mise en place, du moins dans le privé. Mais en attendant, à Bruxelles, la situation empire : les gens n'arrivent plus à payer leurs loyers. Le débat viendra, certes, mais la population attend. J'ai adressé la même interpellation il y a sept ans à la ministre qui vous a précédé. Depuis, rien. Va-t-on enfin prendre des décisions pour combattre le fléau du prix des loyers à Bruxelles ?

Discussion

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *Het zou interessant zijn om na het zomerreces een vergadering te organiseren om dit verslag te bestuderen.*

Wij moeten niet alleen aandacht hebben voor de gemiddelde huurprijs, maar ook voor het feit dat de lage huurprijzen sneller stijgen dan de hoge.

De oppositie heeft reeds voorstellen over bepaalde aspecten van die problematiek ingediend met als doel de zwakste Brusselaars te beschermen. Ik hoop dat die voorstellen snel zullen worden besproken.

Volgens de heer Ahidar stijgen de huurprijzen jaarlijks met 1,4%. Dat is logisch, gezien de evolutie van de gezondheidsindex en de lonen. Als de lonen stijgen, past de markt zich aan. Als de lonen zouden dalen, zouden de huurprijzen ook dalen.

De studie is gebaseerd op de overeengekomen huurprijzen en niet op de daadwerkelijk geïnde huurprijzen. Er zijn echter alsmaar meer huurgeschillen, vooral over achterstallige huur. Volgens de studie stijgen de huurprijzen, terwijl de verhuurders zeggen dat hun inkomsten dalen. Dat is een punt dat moet worden onderzocht.

Wij moeten er ook over waken dat de normen die wij opstellen de stijging van de laagste huurprijzen niet in de hand werken. Hoe meer normen wij opleggen, hoe minder kleine woningen er op de markt zullen zijn. Iedereen heeft recht op een minimum aan veiligheid, hygiëne en comfort, maar het is beter om een woning te hebben die niet aan alle normen voldoet dan helemaal geen woning. Het aantal daklozen neemt alsmaar toe. Dat zijn niet allemaal marginales. Misschien moeten wij een gradatie in die normen overwegen.

Om stabiele huurprijzen te kunnen waarborgen, moeten wij de verhuurders ervan overtuigen om in hun woningen te investeren. De overheid kan de evolutie niet snel genoeg volgen. Wij moeten dergelijke investeringen dus makkelijker maken. Te veel wettelijke verplichtingen werken een vermindering van investeringen in de hand. In Nederland bijvoorbeeld heeft een strengere wetgeving om de zwaksten te beschermen ertoe geleid dat de privésector enkel nog in dure woningen investeert.

M. Olivier de Clippele.- Il serait utile d'organiser à la rentrée une réunion où nous pourrions prendre connaissance du rapport. Il faut distinguer la question du loyer moyen et celle des déciles les plus faibles, car les petits loyers augmentent plus vite que les gros.

L'opposition a déjà déposé des propositions répondant à certains aspects de cette problématique. Il faudra bien les discuter un jour, ne fût-ce qu'en commission, puis en plénière où elles seront rejetées s'il le faut. Cependant, elles visent bien à défendre le public le plus affaibli.

Selon les chiffres avancés par M. Ahidar, l'augmentation annuelle des loyers est de 1,4%. Ceci me semble logique dans le cadre de l'évolution de l'indice santé et des revenus ; c'est, en effet, à ce carrefour que se situe l'évolution des loyers. Quand les gens ont plus de revenus, le marché s'adapte. Et si les revenus devaient baisser, on verrait les loyers baisser également.

Cependant - et c'est une question sur laquelle il faudra, tôt ou tard, se pencher -, l'étude se base sur les loyers convenus et non les loyers effectivement perçus. Or, nous constatons une aggravation du contentieux locatif, surtout en matière de loyers impayés. Ainsi, d'une part, l'étude dit que les loyers augmentent, tandis que selon les bailleurs, les rentrées diminuent. C'est là un point à examiner.

Enfin, je crois que nous devons aussi avoir le courage de voir si les normes que nous avons élaborées ne provoquent pas précisément une hausse anormale du loyer auprès des déciles les plus faibles, les trois premiers déciles par exemple. Plus on impose de normes, plus on assiste à la fermeture de petits logements. Vous allez bien entendu me répondre que tout un chacun a le droit à un minimum de sécurité, d'hygiène et de salubrité. Pourtant, et Anne Herscovici l'a souligné dans son interpellation à ce sujet, il est peut-être préférable d'avoir des logements où toutes les normes ne sont pas respectées que d'avoir des personnes sans logement. Nous assistons à une réelle augmentation du nombre de personnes sans domicile. Ces personnes ne sont pas marginales, ce sont des personnes qui se retrouvent pour diverses raisons sans logement. Peut-être faudrait-il envisager la gradation de ces normes afin d'éviter ces situations. C'est une réflexion que nous devons

Er wordt regelmatig bedreigd met een belasting op de huurinkomsten. Verhuurders moeten reeds onroerende voorheffing en kadastraal inkomen betalen. Het gaat om een forfaitaire belasting die van nature lager ligt dan een belasting op basis van de reële situatie, met die bijzonderheid dat die belasting verschuldigd is ook al is de huurprijs niet betaald. Een eventuele regionalisering van de huurwet en de belasting op de huurinkomsten zal misschien tot correctere wetten leiden, die op de reële huurprijs zijn gebaseerd, maar die wetten zullen minder inkomsten opbrengen voor de collectiviteit. Heel wat vastgoedkantoren betalen geen inkomensbelasting, maar enkel onroerende voorheffing, omdat zij heel wat kosten weten in te brengen.

Ook telkens wanneer een regeling van de huurprijzen wordt aangekondigd, investeert de privésector minder in woningen en meer in kantoren of handelszaken.

Als wij de zwakste inkomens willen helpen, moeten wij de voorstellen goed onderzoeken en samenwerken met de privésector.

aujourd'hui mener, c'est un débat que nous devons impérativement avoir.

En ce qui concerne la loi sur les baux, si nous voulons que les loyers restent stables, nous devons inviter les bailleurs, c'est-à-dire le privé, à investir dans les logements. Le secteur public, nous le savons, ne peut pas suivre, c'est un constat général. Si nous voulons que le privé investisse, il faut lui faciliter la tâche. Multiplier les modifications de baux et les contraintes légales à l'égard des bailleurs a souvent un effet inverse et entraîne la chute des investissements privés. Le marché néerlandais nous fournit un bel exemple : le durcissement de la législation pour protéger les plus faibles a conduit le privé à ne plus investir que dans des logements aux loyers élevés.

Enfin, je voudrais revenir sur ces déclarations récurrentes menaçant de taxer les loyers réels. Les bailleurs sont déjà taxés sur la base d'une double taxation (précompte immobilier et revenu cadastral). Cette taxation est forfaitaire et donc, par nature, inférieure à la réalité avec cette particularité que si le loyer n'est pas payé, la taxation est due. J'ai réalisé, à ce sujet, des études et je suis prêt à en débattre ici ou en commission des Finances, car lorsque la régionalisation de la loi sur les baux et éventuellement celle de la taxation des loyers seront mises en place, on pourra constater une diminution des recettes. Ces lois seront peut-être plus justes puisqu'elles se baseront sur le loyer réel, mais elles rapporteront moins en termes de recettes pour la collectivité. Beaucoup de sociétés immobilières ne payent pas l'impôt sur le revenu, elles payent uniquement le précompte immobilier parce qu'elles parviennent à déduire et à amortir toute une série de dépenses.

Par ailleurs, on retrouve aussi fréquemment la menace d'encadrement des loyers. Chaque fois que le ministre ou les hauts responsables politiques disent "nous avons la volonté d'encadrer les loyers", automatiquement le secteur privé freine ses investissements en matière de logement pour se tourner vers les bureaux ou l'immobilier commercial par exemple.

Si on veut aider les personnes aux revenus les plus faibles, il faudra examiner les propositions émises et travailler main dans la main avec le secteur privé.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).*- *De problematiek van de huurprijzen vraagt een meervoudige aanpak: huurtoelage, regeling van de huurprijzen, aanpassing van de huurwet, bouw van openbare woningen en privéwoningen enzovoort.*

Het zou inderdaad interessant zijn om over die studie te beschikken. Als men een situatie tracht te objectiveren, is het belangrijk om die cijfers algemeen bekend te maken. Zowel de methode als de resultaten van wetenschappelijke studies kunnen bovendien in twijfel worden getrokken.

In dit geval lijken alle studies evenwel tot dezelfde vaststellingen te komen. Volgens het Brussels Observatorium voor Gezondheid en Welzijn besteden de Brusselaars een alsmaar groter deel van hun inkomen aan huisvesting. De studie over de schuldoverlast toont aan dat alsmaar meer personen overmatige schulden hebben, in het bijzonder eenoudergezinnen, en dat die regelmatig veroorzaakt worden door de kost van de woning. Ook de OCMW's stellen vast dat alsmaar meer steuntrekkers problemen hebben om hun huur te betalen.

Wij hebben de strijd tegen leegstand aangekaart. Regelmatig komt ook de bouw van nieuwe openbare en privéwoningen aan bod. Er bestaan heel wat middelen om het aantal woningen op te trekken, zoals via het Huisvestingsplan, ook al zou dat wat sneller mogen vooruitgaan.

Wij moeten uiteraard vermijden dat de omkadering van de huurprijzen ongewenste effecten veroorzaakt.

Op 29 juni jongstleden kondigde u aan dat u binnenkort aan de regering de conclusies zou voorleggen van een wetenschappelijke studie over huuromkadering, huurprijstabellen enzovoort.

Het gaat om een bijzonder complexe materie. Een deel van de bevoegdheid ligt bij de federale overheid, zoals de huurwet en bepaalde belastingen, een ander deel bij het gewest, zoals het huisvestingbeleid en andere belastingen.

Wanneer zult u die conclusies aan de regering voorleggen? Kunt u reeds een aantal

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

M. Alain Maron.- L'interpellation de M. Ahidar soulève de lourdes questions. L'augmentation structurelle trop importante des loyers et le décrochage relatif entre le coût du logement et les revenus appellent une réponse complexe. De plus, ces éléments font l'objet de débats circonstanciés au sein de cette commission, lorsqu'on y aborde l'allocation-loyer, l'encadrement des loyers, les baux, la construction de logements publics, le logement privé, etc.

Ma réponse sera double. En premier lieu, il est vrai que nous devrions disposer de cette étude pour qu'on puisse en discuter. Quand on parle de chiffres et qu'on objective des faits, il est important de collectiviser. De plus, c'est l'essence même d'une étude scientifique de pouvoir éventuellement être remise en question quant à la méthodologie ou aux résultats obtenus.

Néanmoins, d'autres études dressent le même constat du décrochage entre le prix du logement et les revenus. Celle de l'Observatoire de la santé et du social constate que les Bruxellois dépensent une part de plus en plus importante de leurs revenus pour se loger. L'étude relative au surendettement montre que ce dernier concerne un nombre de plus en plus important de personnes, en particulier les familles monoparentales. Les raisons du surendettement sont régulièrement liées au coût du logement, loyer ou charges. Un faisceau d'études et d'informations tend ainsi à démontrer que l'accès au logement est de plus en plus problématique pour une grande partie des Bruxellois.

Les conseillers à l'aide sociale des CPAS ont également tendance à identifier un problème et indiquent que de plus en plus d'allocataires sociaux des CPAS sont confrontés à des problématiques liées au logement.

Nous avons abordé le sujet de la lutte contre les logements inoccupés. Régulièrement, la construction de nouveaux logements publics et privés revient sur la table. J'ai moi-même interpellé dernièrement le ministre sur le lien à faire entre la construction de logements publics et privés. Plusieurs pistes existent pour augmenter le nombre de logements, comme le Plan logement. Elles pourraient certes avancer plus vite.

werkhypotheses bekendmaken?

Reste la question de l'encadrement par les pouvoirs publics. Comment faire pour que cela soit utile, que cela entraîne des conséquences positives pour les Bruxellois et pour l'accès au logement ? Il faut essayer d'éviter les éventuels effets pervers qui pourraient survenir, comme dans toute mesure d'encadrement ou mesure publique.

Dans le communiqué de presse du 29 juin que vous avez fait à la suite des résultats de l'étude, vous annonciez qu'une étude scientifique largement concertée avait été ou était effectuée concernant des grilles de référence de loyers, un système d'encadrement des loyers, des systèmes incitatifs, coercitifs, etc., et que vous la soumettriez sous peu au gouvernement.

Nous savons que cette matière est extrêmement complexe, car elle comporte des enjeux institutionnels. Cette compétence n'est pas homogène. Une partie dépend du pouvoir fédéral, notamment la loi sur les baux, ainsi que des éléments de taxation. Une autre partie dépend de la Région : la politique du logement et d'autres taxes.

Quand exactement comptez-vous déposer ces conclusions en gouvernement ? Des hypothèses de travail peuvent-elles déjà être rendues publiques ? J'imagine qu'elles ne sont peut-être pas encore définitivement tranchées.

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson (*in het Frans*).- *Ik ben erg verbaasd over de uitlatingen van de heer de Clippele. Hoewel hij de huisvestingssector zeer goed kent, vertelt hij zaken die volledig losstaan van de realiteit.*

De heer de Clippele verdedigt duidelijk een andere doelgroep dan ik. Hij zegt dat de MR een aantal voorstellen had ingediend, die het helaas niet haalden omdat zijn partij in de oppositie zit. Welnu, zijn partij heeft zich er altijd zeer duidelijk tegen verzet dat de overheid zich met de huurprijzen zou bemoeien.

In 2005 vond er een interministeriële conferentie plaats waarin werd beslist om proefprojecten te organiseren in Gent, Brussel en Charleroi, teneinde na te gaan of het mogelijk was om een wettelijke regeling voor de huurprijzen in te

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

M. Alain Hutchinson.- Je voudrais surtout réagir par rapport à l'intervention de mon collègue, Olivier de Clippele. Tout d'abord, je suis toujours surpris lorsqu'il fait des interventions de ce type, car il connaît parfaitement le secteur du logement, car il est député et qu'il est donc investi dans cette matière depuis plusieurs années. Par ailleurs, il est aussi notaire et fut président du Syndicat des propriétaires. Il connaît bien cette question et je m'étonne donc qu'il soit dans un tel décalage par rapport aux réalités que les Bruxellois vivent en matière de logement.

En définitive, l'approche est terriblement administrative, politique également parce que vous êtes là pour défendre les intérêts des gens qui ne sont pas les mêmes que ceux pour lesquels je siége moi-même dans cette enceinte. Lorsque vous avez dit que votre groupe, le MR, avait "déposé un

voeren. In Brussel-Stad is dat project daadwerkelijk uitgevoerd.

Misschien kunnen we de resultaten van deze projecten van onder het stof halen om het debat over de huurprijzen aan te zwengelen. Brusselaars hebben het immers steeds moeilijker om een degelijke, betaalbare woning te vinden.

De regering heeft zich voorgenomen om een aantal zeer voorzichtige maatregelen te nemen, want we hebben te maken met een kwestie die bijzonder complex is in juridisch en politiek opzicht. Het Brussels Gewest heeft ook niet alle bevoegdheden in handen om het probleem te kunnen aanpakken.

Het Huisvestingsplan was bedoeld om de prijzen op de vastgoedmarkt onder controle te houden door duizenden sociale en andere woningen op de markt te brengen. De uitvoering daarvan vorderde echter te langzaam en het plan was te complex. Daardoor is het niet helemaal in zijn opzet geslaagd.

Aangezien een meerderheid van de Brusselaars een woning huurt, zal de realisatie van het Huisvestingsplan wel degelijk resultaten opleveren, al zal het effect misschien minder snel en duidelijk voelbaar zijn dan verwacht.

De Brusselse huiseigenaars zijn echt niet te beklagen. Grosso modo bestaan er twee categorieën: een minderheid van eigenaars die het huis dat ze hebben gekocht, zelf bewonen, en een meerderheid van financiële groepen, investeerders en vastgoedmaatschappijen die de meeste woningen in handen hebben.

certain nombre de propositions visant à...", mais que malheureusement vous êtes dans l'opposition, je tiens à dire que nous avons depuis toujours enregistré avec vous - j'étais d'ailleurs, à l'époque, dans une majorité à laquelle votre parti participait - des refus de votre part sur le concept d'objectivation des loyers et d'intervention des pouvoirs publics sur ces questions.

Aux alentours de 2005-2006, il y eut une conférence interministérielle du logement présidée par Laurette Onkelinx qui avait décidé de monter et soutenir trois projets pilotes : un à Gand, un à Bruxelles et un à Charleroi. Le but était de voir comment il était possible, quartier par quartier, d'objectiver précisément les loyers, de déterminer les moyens,... Je ne sais pas ce qu'il en est pour Gand et Charleroi, mais ce travail a été réalisé par la Ville de Bruxelles et mené jusqu'à son terme.

Je ne sais pas ce qu'il est advenu des résultats de ces projets pilotes, mais il serait peut-être bon de s'en inspirer et de les remettre sur la table en ce débat douloureux au sujet de l'augmentation des loyers. Les Bruxellois, comme beaucoup de nos concitoyens européens d'ailleurs, rencontrent de plus en plus de difficultés à mettre la main sur des logements à prix abordable et qui soient décents.

Cela permettrait également de rappeler que nous avons d'ores et déjà pris, au niveau de la majorité, un certain nombre de dispositions sur la question, mais elles sont extrêmement timides puisque complexes tant juridiquement et politiquement, qu'institutionnellement. Nous n'avons pas toutes les compétences qu'il nous faut, au niveau de la Région, pour pouvoir régler les problèmes comme nous le souhaiterions dans notre majorité.

Je rappelle ici que le Plan logement, à l'époque où il a été conçu, était une manière non exclusive de peser sur le marché immobilier, en y injectant rapidement plusieurs milliers de logements publics, sociaux et moyens. Le problème est que ce plan qui avait été conçu dans ce but - je vous renvoie ici à l'étude qu'avait faite à l'époque le Département d'économie appliquée de l'Université libre de Bruxelles (Dulbea) et sur laquelle s'est basée la mise en oeuvre de ce Plan logement -, a pris trop de temps à être mis en place, était trop complexe, et a sans doute perdu un peu d'effet.

Ceci étant, l'arrivée de ces logements sur le marché

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *U kent de markt duidelijk niet goed. Brussel telt ongeveer 50.000 eigenaars die samen circa 250.000 woningen verhuren.*

De heer Alain Hutchinson (in het Frans).- *Het zou interessant zijn om een gedetailleerd overzicht op te stellen. Het onderscheid dat ik maakte, is alleszins correct.*

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *Het heeft geen zin om een onderscheid te maken tussen goede en slechte eigenaars. Als de overheid resultaten wil boeken, zal ze op een intelligentere manier te werk moeten gaan.*

De heer Alain Hutchinson (in het Frans).- *De hamvraag is tot welke hoogte we de huurprijzen willen laten stijgen en of we bereid zijn maatregelen te nemen om ze aan banden te leggen, zodra we de wettelijke mogelijkheid hebben om dat te doen. Door de huidige bevoegdheidsverdeling in ons land kunnen we dat niet, maar op termijn moeten we daar wel aan werken.*

immobilier locatif - extrêmement important à Bruxelles, car les Bruxellois sont des locataires avant d'être des propriétaires - aura un effet, même s'il n'est pas aussi radical et aussi évident que l'on aurait pu l'espérer si la mise en oeuvre du Plan logement avait été plus rapide.

Il faut cesser de plaindre les propriétaires bruxellois. Ceux-ci se répartissent en deux catégories :

- une minorité de propriétaires occupants, que nous avons toujours défendus à travers toutes les politiques de logement que nous avons menées ;

- les grands groupes financiers, les investisseurs et les groupes immobiliers, qui représentent la catégorie la plus importante des propriétaires à Bruxelles et qui est également celle qui possède le plus de logements à mettre à disposition.

M. Olivier de Clippele.- Vous ne connaissez pas du tout le marché. Bruxelles compte 50.000 propriétaires de ce type, qui mettent en location environ 250.000 logements.

M. Alain Hutchinson.- Il serait intéressant de dresser la liste précise de ces propriétaires.

Quoi qu'il en soit, la distinction s'impose entre les propriétaires occupants d'une part et ceux qui mettent des biens en location d'autre part.

M. Olivier de Clippele.- Cela n'a pas d'intérêt de distinguer les bons et les méchants. Il faut travailler plus intelligemment pour parvenir à un résultat.

M. Alain Hutchinson.- Il ne s'agit pas d'une question de bons et de méchants. Il s'agit de déterminer de quelle manière et jusqu'où nous souhaitons laisser grimper les prix du logement et jusqu'où nous sommes décidés à prendre de vraies décisions en cette matière, lorsque nous aurons les possibilités légales et institutionnelles de le faire. La seule véritable décision reste, en ce qui nous concerne, celle du contrôle des loyers. Nous ne sommes pas en mesure de la mettre en oeuvre pour l'instant étant donné le contexte institutionnel que nous connaissons, mais c'est là l'objectif que nous devons viser le plus rapidement possible.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Als de heer de Clippele gelijk heeft, zou dat ernstige gevolgen kunnen hebben voor de huurprijzen, waarvoor ik dan verantwoordelijk wordt geacht...*

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *Een minister van Financiën kondigt toch ook geen devaluatie aan, alvorens ze uit te voeren?*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *In dat geval ben ik klaar met mijn antwoord...*

(Gelach)

De studie bevat informatie over de meest recente evoluties. Er werd reeds voorgesteld om de auteurs ervan uit te nodigen voor een hoorzitting.

De voorzitter.- Ik stel voor om dit punt op de agenda te plaatsen van een volgende vergadering in oktober.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Het Observatorium van de Huurprijzen heeft in 2010 geen elementen aangebracht die een mogelijk verband aantonen tussen het niveau van de huurprijzen op de privémarkt en de huurleegstand in het Brussels Gewest.

Er kwamen wel een aantal tendensen aan het licht. Wat de eigenlijke huurprijzen betreft, betaalde de helft van de huurders in 2010 een huurprijs van minder dan 550 euro per maand, een kwart van de huurders een huurprijs van minder dan 450 euro per maand en nog een kwart een huurprijs van meer dan 680 euro per maand. De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedroeg 591 euro. De huurprijs die het vaakst werd betaald, wordt geraamd op 500 euro en heeft betrekking op ongeveer 25% van de verhuurde woningen in het Brussels Gewest.

Belangrijker is het feit dat de gemiddelde huurprijs tussen 2008 en 2010, bij een vaste koers van de euro en zonder rekening te houden met de inflatie, met 4,5% is gestegen. Vooral de laagste huurprijzen zijn in deze periode gestegen. Zo steeg

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je serai prudent dans mes propos, car si M. de Clippele a raison, cela pourrait avoir d'énormes conséquences sur le prix des loyers et je pourrais en être tenu pour responsable...

M. Olivier de Clippele.- Un ministre des Finances ne doit jamais annoncer une dévaluation avant de la mettre en oeuvre.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Dans ce cas, j'en aurai terminé avec ma réponse...

(Rires)

L'étude contient une série d'informations sur les évolutions récentes du secteur. Il a été proposé d'entendre les auteurs du rapport.

M. le président.- Je vous propose de mettre ce point à l'ordre du jour d'une prochaine réunion, au mois d'octobre.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Selon l'Observatoire, aucun élément ne permettait d'établir en 2010 un lien possible entre le niveau des loyers sur le marché privé et les logements inoccupés en Région bruxelloise. Le loyer mensuel le plus courant est estimé à 500 euros par mois et concerne 25% des logements loués en Région bruxelloise.*

Entre 2008 et 2010, le loyer moyen, abstraction faite de l'inflation, a augmenté de 4,5%. Ce sont principalement les loyers les plus bas qui ont augmenté entre ces deux dates, 25% des loyers les plus bas ayant crû de 10%. Une telle augmentation ne s'était pas manifestée entre 2006 et 2008. À cette époque, les loyers avaient suivi l'évolution de l'indice-santé. Ce n'est plus le cas aujourd'hui et cette évolution, frappant d'abord les plus petits loyers, est préoccupante.

Par ailleurs, le parc locatif bruxellois est majoritairement constitué d'appartements (90%), le reste étant composé de maisons unifamiliales (6%) et de kots (4%). La superficie moyenne des logements loués est estimée à 75m².

25% van de laagste huurprijzen met niet minder dan 10%. Tussen 2006 en 2008 was die stijging minder sterk. In die periode volgden de huurprijzen de evolutie van de gezondheidsindex. Dit is vandaag niet meer het geval, wat zorgwekkend is, vooral omdat deze evolutie in de eerste plaats de lage huurprijzen treft.

Bovendien blijkt dat het Brusselse huurwoningenbestand bestaat uit appartementen (90%), eengezinswoningen (6%) en studentenwoningen (4%). De gemiddelde oppervlakte van de huurwoningen wordt geraamd op 75 m². De helft van de huurders huurt echter een woning met een oppervlakte van minder dan 70 m². Bij 27% van de huurders is de woningoppervlakte zelfs kleiner dan 54 m².

Wat het comfort betreft, blijkt uit de studie dat 97% van de woningen over een binnentoilet en een badkamer beschikt. In 79% van de woningen is er centrale verwarming. Een belangrijk gegeven is dat in meer dan 15% van de woningen tijdens de afgelopen twee jaar schilderwerken en werken aan vensters en ramen werden uitgevoerd.

(verder in het Frans)

Bij 14% van de woningen werden de elektriciteit, de verwarming of de leidingen gerenoveerd. De gerenoveerde woningen bevinden zich vooral in de eerste kroon en de Vijfhoek. De huurmarkt is daar zeer actief en de gebouwen zijn er ouder en in minder goede staat dan in de tweede kroon. Dat is een stimulerend element voor het investerings- en stadsvernieuwingsbeleid in die zones.

Wat de energieprestatie betreft, zijn 45% van de woningen uitgerust met een thermostaat en 55% met thermostatische radiatorcransen. In 2008 was dat respectievelijk slechts 40% en 52%. Bij 58% van de huurwoningen hebben alle ramen dubbel glas, bij 20% slechts een aantal ramen. Bij 23% van de huurwoningen werd een condensatieketel geplaatst.

De studie die sinds de jaren negentig op onregelmatige basis wordt uitgevoerd, zal ik voortaan jaarlijks laten plaatsvinden om een neutraal beeld te krijgen van de situatie op de huurmarkt.

De huurprijstabellen, die werden opgesteld en

Au niveau du confort, l'étude indique que 97% du parc disposent de toilettes à l'intérieur du logement ainsi que d'une salle de bain. 79% des logements sont équipés du chauffage central. Enfin, 15% des logements ont subi au cours des deux dernières années des rénovations de châssis et des peintures intérieures.

(poursuivant en français)

14% ont également été rénovés en termes d'électricité, de chauffage ou de plomberie. Les rénovations se localisent plutôt dans la première couronne et le Pentagone que dans la deuxième couronne, ce qui s'explique par la plus grande prégnance du marché locatif dans ces zones, ainsi que par un bâti plus ancien et plus dégradé dans la zone centrale. Quoi qu'il en soit, il s'agit d'un élément encourageant en matière d'investissements et de politique de rénovation urbaine dans ces périmètres.

Concernant la performance énergétique, 45% des logements sont munis d'un thermostat et 55% de vannes thermostatiques, en hausse par rapport aux taux respectifs de 40% et 52% de 2008. 58% des logements loués sont équipés de doubles vitrages à toutes les fenêtres, et 20% à certaines fenêtres seulement. Enfin, 23% ont vu l'installation d'une chaudière à condensation.

J'ai également annoncé ma décision de mettre à jour annuellement l'étude initiée dans les années 90 et jusqu'à présent irrégulière, afin d'offrir un regard objectif sur la situation du marché locatif bruxellois qui puisse orienter nos choix politiques.

Les travaux de l'Observatoire des loyers ont eu pour objectif essentiel, depuis le début de la législature, d'établir et d'actualiser la grille des loyers de référence du marché locatif après consultation des représentants des locataires, des propriétaires et des partenaires sociaux. Ces loyers de référence n'ont pas vocation à être des loyers abstraits, mais bien des loyers réels qui reflètent les valeurs du marché tel qu'il existe aujourd'hui.

Il a donc d'abord fallu dégager les facteurs qui entrent en ligne de compte pour la détermination du loyer - nombre de chambres, superficie, localisation -, puis associer à chacun de ces paramètres une valeur pécuniaire. Pour ce qui est de la localisation, la Région est divisée en

bijgewerkt in samenwerking met de verhuurders, de sociale partners en de vertegenwoordigers van de huurders, zijn gebaseerd op reële huurprijzen die representatief zijn voor de huidige markt.

Aan alle parameters die de huurprijs bepalen, werd een aparte waarde toegekend. Ik denk bijvoorbeeld aan het aantal kamers. De woningen zelf bevinden zich in zones die aan de hand van vier verschillende prijsklassen werden ingedeeld. Zo kan een correcte huurprijs gevraagd worden, die in overeenstemming is met de tarieven per type woning en de buurt waarin die woning gelegen is.

Ik ben van plan om na het zomerreces aan de regering een voorstel voor te leggen om de huurprijzen te omkaderen.

Mijnheer de Clippele, een belasting op de geïnde huur behoort niet tot onze bevoegdheid.

(verder in het Nederlands)

Wat de tweede vraag van de heer Ahidar betreft, heb ik tijdens vorige interpellaties al verwezen naar de administratieve complexiteit waaraan wij het hoofd moeten bieden als er een dienst wordt opgericht die de strijd tegen de leegstand moet opvoeren.

Bij beslissing van de regering van 3 juni 2010 zijn met het oog op de nieuwe dienst vijf statutaire betrekkingen vacant verklaard: één attaché-projecthoofd, twee assistenten - waaronder een boekhouder en een jurist - en twee medewerkers. Deze beslissing staat in het teken van de algemene opstelling van de jaarlijkse aanwervingsplannen binnen het ministerie. De Selorprocedure heeft uitzonderlijk veel vertraging opgelopen en daarom heeft de administratie aan de staatssecretaris voor Openbaar Ambt gevraagd de eerste twee betrekkingen die onmisbaar zijn voor de werking van de dienst, in te vullen. Dit akkoord is uiteindelijk op 26 november 2010 gegeven.

In januari en februari 2011 zijn verschillende kandidaten gehoord, maar niemand is door de jury geselecteerd. Intussen werden de wervingsreserves door Selor opnieuw aangevuld, waarna de betrekkingen voor de statutaire aanwervingen opnieuw vacant zijn verklaard. Onlangs heeft de administratie mij meegedeeld dat een Nederlandstalige boekhouder door interne

plusieurs zones relevant chacune d'une des quatre catégories de prix identifiées. Désormais, on pourra donner un loyer pertinent, c'est-à-dire conforme aux tarifs pratiqués sur le terrain, pour tel type de bien avec telles caractéristiques dans tel quartier.

Cette tâche était essentielle, eu égard aux prescrits de la déclaration de politique régionale à ce sujet. Dans la communication associée aux conclusions de l'Observatoire des loyers, j'annonçais que je présenterais au gouvernement une proposition visant à mettre en oeuvre, avec les moyens qui sont les nôtres, les éléments de la déclaration gouvernementale relatifs à l'encadrement des loyers et aux domaines associés comme l'allocation-loyer. Ce sera pour la rentrée.

Par contre, je signale à M. de Clippele que la taxation des loyers réels ne figure pas dans l'accord de majorité. La taxation relève d'ailleurs des compétences fédérales.

(poursuivant en néerlandais)

Par ailleurs, la création du service de lutte contre les logements inoccupés rencontre de nombreuses difficultés sur le plan administratif. Cinq emplois statutaires ont été déclarés vacants en vue de mettre sur pied ce nouveau service, par la décision du gouvernement du 3 juin 2010.

Le retard particulièrement exceptionnel présenté par les procédures du SELOR a amené l'administration à demander l'accord du secrétaire d'État à la Fonction publique de pouvoir contractualiser les deux premiers engagements indispensables à la mise en place du service, accord donné le 26 novembre 2010.

Aucun des candidats rencontrés en janvier et février n'a été sélectionné. Entre-temps, des réserves ayant été constituées par le SELOR, les postes ont à nouveau été ouverts pour des engagements de statutaires. Un comptable néerlandophone a été recruté en interne et les entretiens de sélection pour les autres postes sont en cours. Je ne manquerai pas de vous tenir informé de l'avancée de ce dossier.

mobiliteit is aangeworven en er voor de andere betrekkingen sollicitatiegesprekken aan de gang zijn. Ik houd u natuurlijk op de hoogte van de evolutie van dit dossier

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Blijkbaar worden er wel mensen in dienst genomen, maar is er geen controle meer op het terrein.

(verder in het Frans)

Er is helemaal geen controle.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het is moeilijk om goed personeel te vinden. Dit dossier is een van de moeilijkste die ik ooit heb moeten behandelen.*

De heer Fouad Ahidar.- Het voorstel van de heer de Clippele om een commissievergadering te organiseren op een vroegere datum, wil ik graag onderschrijven.

De staatssecretaris heeft duidelijk gezegd dat de studie aantoonde dat er geen verband bestaat tussen de leegstand en de stijging van de huurprijzen. Ik neem daar akte van. De kwaliteit van de Brusselse woningen is verbeterd en daardoor zijn de huurprijzen billijk en correct.

(verder in het Frans)

Als ik u goed begrijp, zijn de huurprijzen niet te hoog, maar de lonen te laag. U beweert dat een gemiddelde huurprijs van 590 euro niet abnormaal is. Mensen met een laag inkomen kunnen dit echter niet betalen.

(verder in het Nederlands)

Mijn laatste vraag hebt u beantwoord.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het huisvestingsbeleid pakt problemen aan die eigenlijk het gevolg zijn van*

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

M. Fouad Ahidar (en néerlandais).- *Bien qu'il y ait des recrutements, plus aucun contrôle n'est effectué sur le terrain.*

(poursuivant en français)

Il n'existe aucun contrôle sur les nouvelles cellules.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La difficulté réside dans le recrutement. Ce dossier est parmi les plus difficiles que j'aie eu à traiter. Jusqu'ici, nous n'avons pas pu engager de personnel pour cette mission.

M. Fouad Ahidar (en néerlandais).- *Je souscris à la proposition d'organiser une réunion de commission avant la rentrée.*

Je prends acte du fait qu'aucun élément ne permet d'établir un lien entre l'inoccupation de logements et l'augmentation des loyers. Les loyers bruxellois sont raisonnables. Ils sont en adéquation avec la qualité des logements, qui s'est améliorée.

(poursuivant en français)

Si je vous comprends bien, ce ne sont pas les loyers qui sont trop chers. Le problème viendrait des salaires qui sont trop bas. Il faudrait augmenter les salaires les plus bas pour pouvoir dire que les loyers à Bruxelles sont corrects. Il serait normal de payer 590 euros pour un loyer, c'est le prix que cela coûte. Cependant, les personnes qui ont un salaire trop bas n'arrivent pas à payer un tel loyer.

(poursuivant en néerlandais)

Vous avez répondu à ma dernière question.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La politique du logement est avant tout une politique "en cascade". Si tous les ménages bruxellois

andere problemen. Als alle Brusselse gezinnen een voldoende hoog inkomen hadden om een woning te huren op de privémarkt, zou het huisvestingsbeleid minder nodig zijn.

Met het huisvestingsbeleid pakken we dus eigenlijk alleen de gevolgen van werkloosheid en armoede aan en niet de oorzaken.

Als we een studie over de evolutie van de huurprijzen willen laten uitvoeren, moeten we ons op de realiteit baseren, niet op een theoretische situatie. Er werd al een studie uitgevoerd over referentieroosters voor de huurprijzen.

We kunnen ook iets doen aan de leegstand om de problemen aan te pakken. Die kwestie staat echter niet centraal in het huisvestingsbeleid. We hebben projectoproepen verspreid om kantoorgebouwen om te bouwen tot woningen. Dat is ook een manier om woningen op de markt te brengen.

De overheden hebben maar liefst 206 miljoen euro uitgetrokken om de woningen die in hun bezit zijn te laten renoveren. Eind juni werd beslist om 150 miljoen euro te besteden aan een vierjarenplan voor renovatie.

- Het incident is gesloten.

(De heer Olivier de Clippele, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

étaient dans des conditions de revenu suffisantes pour accéder au marché du logement privé et classique, une politique publique en matière de logement serait moins nécessaire.

On est donc bien dans une politique réparatrice, et pas dans une politique essentielle en lien avec l'accès à l'emploi et à des revenus décents.

Si on veut effectuer une étude de l'évolution des loyers et éventuellement réagir en cas de flambée de ceux-ci, il faut partir d'une situation avérée à un moment donné et non pas d'une situation théorique. L'étude sur les grilles de référence allait dans ce sens. Elle devait permettre de travailler sur les loyers réellement pratiqués pour des biens existants aujourd'hui.

Enfin, au sujet de la réhabilitation des espaces vides, l'administration dont j'ai parlé est un élément de réponse. Mais elle n'est pas au centre de la politique que nous menons dans ce domaine. Les appels à projets que nous avons lancés pour la reconversion de bureaux en logements est une autre solution pour remettre sur le marché des bâtiments avec une affectation "logement". Il en va de même pour la politique que nous menons en matière de commerce.

Pour le patrimoine public, je rappelle les efforts déployés régulièrement par les pouvoirs publics, qui ont dégagé 206 millions d'euros pour rénover leur propre patrimoine, comme nous l'avons décidé fin juin dans le cadre de l'affectation quadriennale d'un montant de 150 millions d'euros.

- L'incident est clos.

(M. Olivier de Clippele, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. ALAIN HUTCHINSON

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

betreffende "de situatie inzake de wederverkoop van sommige middelgrote woningen die aangekocht waren op grond van de vroegere ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de toepasbaarheid van het vroegere besluit van 28 januari 1993".

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson (in het Frans).- *De personen die in 1995 grond van de gemeente Watermaal-Bosvoorde hadden gekocht op basis van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van toegang tot middelgrote woningen, zouden vandaag hun goed niet kunnen verkopen.*

De ordonnantie van 29 augustus 1991 is opgeheven bij artikel 177 van de Huisvestingscode (ordonnantie van 17 juli 2003). Die ordonnantie was aangevuld met een uitvoeringsbesluit van 28 januari 1993, dat een aantal criteria inzake inkomen en gezinssamenstelling vaststelde. Er was ook voorzien in de mogelijkheid tot wederverkoop.

Sommige gezinnen die toen van die maatregel hebben kunnen genieten, willen vandaag hun goed verkopen of zijn daartoe verplicht om persoonlijke redenen. Volgens de gemeente Watermaal-Bosvoorde mogen die woningen evenwel alleen worden doorverkocht aan personen die voldoen aan de voorwaarden van de ordonnantie van 1991, ook al is die ondertussen afgeschaft.

Het is enigszins vreemd om ervan uit te gaan dat een uitvoeringsbesluit van 1993 met betrekking tot een opheffen ordonnantie nog steeds van toepassing zou zijn op de Huisvestingscode.

Volgens het Belgisch recht houdt een uitvoeringsbesluit automatisch op rechtsgevolgen te hebben wanneer de ordonnantie waaraan het

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 situation de revente de certains biens de logements moyens acquis sous l'empire de l'ancienne ordonnance du 29 août 1991 favorisant l'accès au logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale et l'applicabilité de l'ancien arrêté du 28 janvier 1993".

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

M. Alain Hutchinson.- Je vous adresse la présente question orale pour attirer votre attention sur une situation relativement particulière qui concerne la possibilité ou plutôt l'impossibilité de revendre certains biens immobiliers en Région de Bruxelles-Capitale. Il me paraît important de vous interroger à ce sujet, car, outre votre compétence de principe, je vous sais pragmatique et soucieux de ne pas laisser certains Bruxellois dans une situation injuste autant que kafkaïenne.

Il nous revient que des personnes ayant acquis des terrains auprès de la commune de Watermaal-Boitsfort dans le cadre des politiques d'accès au logement moyen en 1995, soit à l'époque sous le régime organisé par l'ordonnance du 29 août 1991 favorisant l'accès au logement moyen, se voient privées de la possibilité de revendre aujourd'hui leur bien.

J'évoquais Kafka, et vous verrez que la référence littéraire n'est pas usurpée. Comme vous le savez, l'ancienne ordonnance du 29 août 1991 favorisant l'accès au logement moyen en Région bruxelloise a été abrogée par l'article 177 du Code du logement (ordonnance du 17 juillet 2003). Cette ordonnance avait été complétée à l'époque par un arrêté d'exécution du 28 janvier 1993. Pour bénéficier du régime favorable d'accès au logement moyen, il fallait logiquement respecter un certain nombre de critères, dont des critères de revenus et de composition de ménage. Un régime de revente était également prévu.

besluit uitvoering geeft wordt opgeheven, tenzij een nieuwe ordonnantie de oude bepalingen herneemt.

De bepalingen van de opgeheven ordonnantie van 1991 zijn niet letterlijk in de Brusselse Huisvestingscode overgenomen. Artikel 173 van de Huisvestingscode verwijst naar artikel 165, § 1, 5° van diezelfde code, dat betrekking heeft op de woningen voor middeninkomens in Brussel, met uitsluiting van elke andere bepaling in het Brussels Gewest. Artikel 165 beperkt bovendien het verbod op wederverkoop uitdrukkelijk tot 10 jaar.

Het lijkt ons dan ook absurd om in voorkomend geval het uitvoeringsbesluit van 28 januari 1993 toe te passen. Volgens de Huisvestingscode gelden er na tien jaar geen voorwaarden meer bij de wederverkoop van de woning. Het feit dat de overeenkomst indertijd met de gemeente, en niet met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werd gesloten, verandert niets aan die analyse.

Bij gebrek aan andersluidende bepalingen die de toepassing van de maatregelen in de tijd beperken, is de huidige Huisvestingscode van toepassing op alle toekomstige gevolgen van eerder gesloten overeenkomsten.

Het uitvoeringsbesluit van 29 januari 1993 is duidelijk in strijd met de Huisvestingscode, aangezien de Brusselaars de mogelijkheid verliezen om hun goed te verkopen na de wettelijke termijn van tien jaar die vandaag van toepassing is.

Het is nooit de bedoeling geweest dat de begunstigden nadien hun woning niet zouden kunnen doorverkopen. Het gaat om een corrigerend mechanisme dat tot doel heeft vastgoedspeculatie tegen te gaan. Daarbij is het uiteraard wel gewettigd dat van de begunstigden wordt gevraagd om dat regime gedurende een bepaalde termijn in acht te nemen.

Volgens de rechtspraak van het Arbitragehof, het Hof van Cassatie en de Raad van State sluiten de artikelen 10 en 11 overigens niet uit dat een verschillende behandeling voor bepaalde categorieën personen wordt ingevoerd, op voorwaarde dat die op objectieve en redelijke

Certaines familles qui ont pu bénéficier de cette politique et qui veulent à ce jour revendre leur bien, ou se voient contraintes de le faire pour des raisons personnelles, s'entendent aujourd'hui répondre que ces conditions continueraient à s'appliquer, même après abrogation par le Code du logement de l'ordonnance de 1991. Ceci signifierait que, en cas de revente de leur maison, ces critères s'appliqueraient toujours en 2011.

La commune de Watermael-Boitsfort a en effet fait état de ce que la vente d'un tel bien à de nouveaux acquéreurs, qui ne respecteraient pas ces conditions antérieures, serait illégale et devrait être annulée. On se retrouve donc dans une situation où, en cas de vente à des tiers, une maison achetée par hypothèse en 1995 devrait être mise en vente uniquement à des personnes satisfaisant aux conditions de revenus et de composition fixées par l'ordonnance de 1991.

Selon cette lecture encore, les arrêtés d'application de l'ordonnance abrogée de 1991 seraient donc toujours d'application, nonobstant l'abrogation de ladite ordonnance. Vous admettez qu'il est quelque peu étonnant de considérer qu'un arrêté d'exécution du 28 janvier 1993, exécutant une ordonnance abrogée, s'appliquerait toujours au Code du logement. Il faudrait, dans une telle hypothèse, trouver des acquéreurs disposant de revenus correspondant à une situation non indexée de 1993, pour acquérir un bien immobilier à Watermael-Boitsfort. On sent intuitivement que la chose va être aisée vu les conditions du marché immobilier bruxellois.

Comme vous le savez, le principe de base demeure, en droit belge, que les arrêtés d'exécution n'ont d'effet juridique que s'ils sont conformes à la mesure légale qu'ils mettent en oeuvre. Si la disposition légale qu'ils exécutent est abrogée, ils tombent automatiquement en désuétude.

La seule exception est, dans l'attente d'une nouvelle exécution, qu'une nouvelle ordonnance reprenne la substance des dispositions anciennes et abrogées. Un tel principe est cependant d'interprétation restrictive en ce qu'il constitue une exception au principe général qu'un arrêté d'exécution d'une ordonnance abrogée ne peut continuer à produire des effets juridiques.

En l'espèce, les dispositions de l'ordonnance

argumenten stoelt.

Het gelijkheidsbeginsel is pas geschonden wanneer de aangewende middelen niet in redelijke verhouding tot het doel van de maatregel staan.

In dit geval kan men vraagtekens plaatsen bij de grondwettelijkheid van de verkoopbeperking, aangezien die leidt tot een verschillende behandeling van personen in een identieke situatie op basis van de datum van aankoop van de woning.

Hebt u weet van dergelijke situaties? Over welke gemeenten gaat het? Welk regime wordt er toegepast wanneer men bijvoorbeeld uit onverdeeldheid moet treden, aangezien de ordonnantie van 1991 is opgeheven? Gaat u ervan uit dat het uitvoeringsbesluit nog steeds van toepassing is? Bent u in dat geval van plan het besluit te wijzigen? Wat is de impact van een dergelijke situatie op de verkoopprijs van de woning? Wie zou er baat bij hebben om de wettelijkheid van de verkoop aan te vechten?

abrogée de 1991 ne sont pas reprises à l'identique dans le Code bruxellois du logement. En effet, l'article 173 du Code du logement renvoie à l'article 165, § 1, 5° du même Code, réglementant la situation du logement moyen en Région bruxelloise, à l'exclusion de toute autre disposition en Région bruxelloise. Cet article 165 prévoit expressément une limitation de dix ans à l'interdiction de la revente.

Il nous paraît dès lors absurde en droit de postuler l'application de l'arrêté d'exécution du 28 janvier 1993 en l'espèce. Le Code du logement prévoit qu'il n'y a plus de contrainte sur la revente d'un bien immobilier au-delà de dix ans d'habitation. La circonstance que c'est la commune, et non la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), qui était à l'époque partie à la convention ne change rien à cette analyse : le Code du logement a vocation à couvrir l'ensemble du régime juridique actuel relatif au logement moyen en Région bruxelloise.

En l'absence de dispositions contraintes déterminant l'application dans le temps des mesures adoptées, l'actuel Code du logement s'applique à tous les effets futurs des conventions antérieurement adoptées.

Quand bien même voudrait-on invoquer le bénéfice de l'arrêté précité du 28 janvier 1993, ne faudrait-il pas considérer l'article 159 de la Constitution - il impose d'écarter l'application d'un acte administratif, notamment réglementaire - dès lors qu'un tel arrêté aurait pour conséquence de prévoir une condition explicitement contraire au prescrit légal du Code du logement ? En effet, il aurait pour conséquence de priver des Bruxellois de la possibilité de revendre un bien au-delà de la limite légale de dix ans, actuellement d'application.

Vous le savez comme moi, la logique même du logement moyen n'est évidemment pas de postuler l'impossibilité pour les acquéreurs de revendre leur bien. Il s'agit d'un mécanisme correcteur lié à la volonté de la Région de lutter contre la spéculation. Les bénéficiaires doivent naturellement respecter ce régime pendant un certain temps, ce qui est légitime.

Par ailleurs, les jurisprudences de la Cour d'arbitrage, de la Cour de cassation et du Conseil

d'État se font l'écho de ce que les articles 10 et 11 "n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre certaines catégories de personnes pour autant que le critère de différenciation soit susceptible de justification objective et raisonnable".

Elles tendent à préciser que "l'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause". C'est pour conclure que "le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé".

La logique qui consiste à appliquer des effets juridiques de restriction à l'aliénabilité, par-delà l'abrogation d'un texte et qui conduirait à traiter de manière différente des personnes étant par hypothèse dans une situation identique en fonction de la date d'acquisition de leur bien, est de nature à soulever une insécurité juridique sur la constitutionnalité d'une telle restriction.

Avez-vous, M. le secrétaire d'État, connaissance de telles situations ? Si oui, pouvez-vous nous dire quelles sont, à ce jour, les communes concernées par une telle situation ? Quel est le régime applicable à une éventuelle sortie d'indivision en 2011, dès lors que l'ordonnance de 1991 a été abrogée ? Si vous deviez considérer que l'arrêt d'exécution de cette ordonnance est toujours d'application, avez-vous entamé une réforme de cet arrêt ? Quelle est l'incidence d'une telle situation sur le prix de revente d'un tel bien ? Qui pourrait avoir intérêt à postuler l'illégalité de la vente ?

De voorzitter.- Uw laatste vraag is bijzonder belangrijk. Als de verkoop onwettelijk wordt verklaard, kan dit voor heel wat problemen zorgen.

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Uw vraag vergt zowel een juridisch als een politiek antwoord.

De voorwaarden inzake het inkomen van de koper

M. le président.- Je crois que la réponse sera publiée, car j'ai déjà rencontré cette difficulté. Votre dernière question est importante puisqu'elle permet de soulever l'illégalité de la vente. Vous pouvez envisager le spectre qui sera soulevé à l'occasion de pareilles transactions.

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre question, précise et documentée, appelle de ma part une réaction en deux temps : juridique d'abord, politique ensuite.

werden niet bepaald in een ordonnantie van 1991, maar wel in een besluit van 1993.

Er bestaat ook geen artikel 165, §1, 5e lid van de Huisvestingscode. U verwijst eerder naar de derde alinea van die bepaling.

(Gelach)

Wanneer een basiswet afgeschaft of vervangen wordt, betekent dat niet automatisch dat ook de uitvoeringsbesluiten niet meer gelden. Zo is het besluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of door de openbare vastgoedmaatschappijen, nog steeds van kracht, ook al werd de onderliggende ordonnantie van 9 september 1993 vervangen door de Huisvestingscode.

De Huisvestingscode neemt niet letterlijk de beschikkingen van de ordonnantie van 1991 over de middelgrote woningen over, maar deed dat ook niet voor de sociale woningen.

Voortaan betekent het feit dat de BGHM niet reageert op een beroep van een huurder of kandidaat-huurder tegen een beslissing van een OVM, automatisch dat het beroep afgewezen wordt, terwijl er vroeger sprake was van een stilzwijgende aanvaarding. Ik weet niet of de wijziging in verband met de middelgrote woningen belangrijker is.

Artikel 173 van de Huisvestingscode beperkt de voorwaarden voor herverkoop niet tot de eerste tien jaar.

Het uittreden uit een onverdeeldheid is niet formeel geregeld.

Wat uw laatste vraag betreft, is de gemeente betrokken partij, aangezien verkoopcontracten een clause bevatten die expliciet verwijst naar de reglementering over de voorwaarden voor herverkoop. De nietigheid is dus rechtsgeldig.

Er is wel een reëel politiek probleem. Het is contraproductief om gezinnen voor altijd een bepaalde woning toe te wijzen, terwijl hun omvang en professionele situatie zullen veranderen en ze dus op een gegeven moment beter zouden

Sur le plan juridique, permettez-moi d'abord de préciser, par rapport à votre exposé, que les conditions de revenus de l'acheteur sont fixées non pas par l'ordonnance de 1991, mais par l'arrêté de 1993.

Dans le même registre, l'article 165, §1er, 5ème du Code du logement que vous évoquiez, n'existerait pas. Il s'agit plutôt, au sein de cette disposition, du 3ème alinéa.

(Rires)

Plus fondamentalement, je ne serais pas aussi catégorique que vous sur l'abrogation automatique des arrêtés d'exécution dont la loi de base a été abrogée (remplacée, en fait, dans le cas qui nous occupe). J'en veux pour preuve un exemple que vous connaissez bien puisqu'il s'agit de l'arrêté du gouvernement bruxellois du 26 septembre 1996 fixant le régime locatif des logements sociaux, arrêté toujours en vigueur aujourd'hui, bien que l'ordonnance fondatrice en cette matière (celle du 9 septembre 1993) ait été abrogée par votre Code du logement.

Certes, le Code du logement ne reprend pas à l'identique les dispositions de l'ordonnance de 1991 sur le logement moyen (ce qui pourrait plaider pour une abrogation de l'arrêté litigieux), mais il ne le fait pas non plus concernant le logement social. Sait-on suffisamment à cet égard que, par rapport à l'ordonnance de 1993 relative au logement social, le Code promulgué dix ans plus tard introduit une différence de taille ?

Désormais, en effet, le silence de la SLRB face au recours introduit par un locataire ou candidat-locataire mécontent de la décision d'une SISP équivaut à un refus (selon l'article 66, alinéa 7, du Code), alors qu'auparavant l'acceptation de la SLRB était alors présumée. Je ne suis donc pas sûr que la modification apportée par le Code à l'ordonnance sur le logement moyen soit davantage signifiante ou décisive.

Par ailleurs, une lecture un peu littérale de l'article 173 du Code ne permet pas de cantonner à la période initiale de dix ans les conditions associées à la revente du bien.

Pour ce qui est de la sortie d'indivision, elle n'est pas formellement prévue par la réglementation.

verhuizen. Mijn medewerkers hebben hierover al verschillende gesprekken gehad met de sector en met het gemeentebestuur van Watermaal-Bosvoorde. Dit is trouwens de enige gemeente die mij aangesproken heeft over deze kwestie.

Ik wil het uitvoeringsbesluit van 1993 wijzigen. We evalueren momenteel de Huisvestingscode met het oog op eventuele aanpassingen. Daarbij zullen we zeker de regels voor middelgrote woningen aanpakken.

- Het incident is gesloten.

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
CARLA DEJONGHE**

**AAN MEVROUW EVELYNE
HUYTEBROECK, MINISTER VAN DE
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RE-
GERING, BELAST MET LEEFMILIEU,
ENERGIE EN WATERBELEID, STADS-
VERNIEUWING, BRANDBESTRIJDING
EN DRINGENDE MEDISCHE HULP EN
HUISVESTING,**

**betreffende "de aanvraagprocedure van de
renovatiepremie".**

En ce qui concerne, enfin, votre dernière question, la commune peut à mon sens revendiquer cet intérêt à agir en justice notamment parce que les contrats de vente comportant une clause contractuelle renvoient expressément aux articles de la réglementation relatifs aux conditions de la revente. Cette nullité est donc de plein droit.

Sur le plan politique, le problème que vous soulevez est bien réel et interpelle : il est contre-productif d'assigner à résidence perpétuelle des familles invitées, par l'évolution de leur taille ou de leurs opportunités professionnelles, à aller vers d'autres horizons géographiques. À plusieurs reprises, mes collaborateurs ont eu des contacts sur ce point avec des membres de l'administration communale de Watermael-Boitsfort ainsi qu'avec des agents immobiliers actifs sur le périmètre. Pas plus tard qu'hier, une réunion a eu lieu à ce sujet en mes bureaux, entre mes collaborateurs et les représentants du secteur.

Notons toutefois que seule la commune de Watermael-Boitsfort m'a saisi du problème.

Mon intention est d'adapter l'arrêté d'exécution de 1993. Quant au Code, il fait actuellement l'objet d'un travail d'évaluation qui débouchera sur sa refonte. Entre autres dispositions, celles qui ont trait au logement moyen seront bien sûr concernées par cette dynamique.

- L'incident est clos.

**QUESTION ORALE DE MME CARLA
DEJONGHE**

**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 procédure de demande de
la prime à la rénovation".**

De voorzitter.- Staatssecretaris Christos Doulkeridis zal de mondelinge vraag beantwoorden.

Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- De aanvraagprocedure voor de Brusselse renovatiepremie is erg omslachtig. Een goed geïnformeerde burger, die op de hoogte is van het bestaan ervan, geraakt al snel ontmoedigd wanneer hij zich een weg probeert te banen door de complexe procedure.

Voorafgaand aan de werken moet gebeuren, zorgt voor heel wat verwarring en frustratie. Veel inwoners plannen en starten namelijk hun renovatiewerken alvorens te wachten op het ontvangstbewijs van de gewestelijke administratie. Dit is echter verplicht in de aanvraagprocedure voor de renovatiepremie. In de loop of na afloop van de renovatiewerken informeren de mensen zich gewoonlijk over de mogelijkheden inzake renovatiepremies om dan te moeten vaststellen dat ze hiervoor niet meer in aanmerking komen.

Het kan echter ook anders. De aanvraagprocedure voor de energiepremies via Leefmilieu Brussel is al iets eenvoudiger. Net zoals voor de renovatiepremie moet de aanvraag gebeuren via een aanvraagformulier, vergezeld van de nodige administratieve documenten, bestekken van de werken en foto's van voor en na de werken. De energiepremieaanvraag moet samen met de bijlagen binnen de vier maanden vanaf de datum van de saldofactuur worden opgestuurd naar Sibelga.

Het zou goed zijn om deze vereenvoudigde aanvraagprocedure voor de energiepremies ook toe te passen voor de renovatiepremies. In Vlaanderen staat men namelijk nog een stap verder. Daar omvat de aanvraagprocedure voor de renovatiepremie het opsturen van een aanvraagformulier, vergezeld van alle facturen, na de uitvoering van de renovatiewerken.

Bent u van plan om de aanvraagprocedure van de renovatiepremie te vereenvoudigen? Zult u deze procedure omvormen naar analogie met de aanvraagprocedure van de energiepremie? Hebt u plannen om het bestaan van de renovatie- en/of

M. le président.- Le secrétaire d'État M. Doulkeridis répondra à la question orale.

La parole est à Mme Dejonghe.

Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).- *La procédure de demande de la prime à la rénovation est très complexe et décourageante, même pour un citoyen bien informé.*

Le fait de devoir attendre l'accusé de réception de l'administration régionale avant d'entamer les travaux est la principale source de confusion et de frustration.

La procédure de demande de prime à l'énergie est passablement plus simple. Comme pour la prime à la rénovation, le formulaire de demande doit être accompagné d'une série de documents administratifs, de devis et de photos avant et après travaux et doit parvenir à Sibelga dans un délai de quatre mois après l'émission de la facture de solde.

La procédure appliquée en Flandre est beaucoup plus commode. Elle prévoit l'envoi d'un formulaire de demande, auquel il faut joindre les factures, après exécution des travaux.

Entre-t-il dans vos intentions de simplifier la procédure de demande de la prime à la rénovation, en l'alignant sur la procédure de demande de prime à l'énergie ? Prévoyez-vous de mieux faire connaître ces primes auprès d'un plus large public ?

energiepremie beter bekend te maken bij een breder publiek?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Het systeem voor de toekenning van renovatiepremies is reeds hervormd. De hervorming is van kracht sinds 1 januari 2008 en heeft de aantrekkelijkheid en behandeling van de premies aanzienlijk bevorderd.

De wijzigingen hebben ertoe geleid dat de termijnen voor de behandeling van de aanvragen drastisch zijn beperkt. Tegenwoordig worden die aanvragen niet langer op negentig, maar op dertig dagen afgehandeld. Het beste bewijs van de efficiëntie van deze evolutie is de stijging van het aantal aanvragen. Die zijn sindsdien namelijk meer dan verdubbeld. In 2007 heeft het bestuur 852 voorlopige akkoorden voor de toekenning van een premie verstrekt. In 2010 zijn we erin geslaagd om 2.008 akkoorden te verstrekken. Voor de energiepremies werden er in 2010 zo'n 20.000 aanvragen ingediend. Het succes toont aan dat het systeem tegenwoordig goed bekend is en efficiënt werkt.

Het heeft geen zin om de energiepremies te vergelijken met de renovatiepremies. Er worden immers totaal verschillende doelen mee nagestreefd. Ook de bedragen die ermee gemoeid zijn, vallen niet te vergelijken. Energiepremies zijn bedoeld om mensen te compenseren voor de extra kosten van milieuvriendelijke renovatiewerken. Renovatiepremies zijn dan weer bedoeld om Brusselse gezinnen te helpen werken aan een gezonde, comfortabele woning. De laatstgenoemde investeringen zijn dan ook veel structureler. Dat blijkt uit de bedragen die met de twee soorten premies gemoeid zijn. Een energiepremie bedraagt gemiddeld 479 euro, als we ons baseren op de eerste helft van 2011. Een renovatiepremie schommelt rond de 5.000 euro en kan tot meer dan 30.000 euro oplopen. De bedragen van renovatiepremies zijn dus heel wat hoger. Het lijkt dan ook logisch dat de voorwaarden voor de toekenning van zulke premies in overeenstemming zijn met de premies die worden uitbetaald. Gelet op de hogere gemiddelde bedragen die met renovatiepremies gemoeid zijn, is het belangrijk dat de aanvragers precies weten welk bedrag ze

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Le système d'octroi des primes à la rénovation a déjà fait l'objet d'une réforme. Son entrée en vigueur date du 1er janvier 2008 et elle a permis de renforcer de manière considérable l'attractivité et le traitement des primes.*

Ces changements ont permis de raccourcir drastiquement le délai de traitement des demandes, qui est passé de 90 à 30 jours, et ont renforcé le succès du système et sa bonne diffusion auprès du public. Le nombre de demandes a plus que doublé depuis lors.

Les primes à l'énergie et les primes à la rénovation ne peuvent en aucun cas être comparées, car elles poursuivent des buts et portent sur des montants totalement différents. L'objectif des primes à l'énergie est de compenser les investissements économiseurs d'énergie. Celui des primes à la rénovation est d'améliorer la salubrité et le confort des logements. De plus, les primes à la rénovation portent sur des montants beaucoup plus importants que les primes à l'énergie. Il est dès lors logique que leur attribution soit soumise à des conditions beaucoup plus strictes.

Étant donné l'ampleur des budgets nécessaires aux travaux de rénovation, il importe que les demandeurs connaissent précisément la hauteur de la prime sur laquelle ils peuvent compter.

À la demande du secteur, l'accès aux primes à la rénovation a été étendu aux personnes qui ne sont pas en mesure d'avancer les montants nécessaires à l'exécution des travaux. Celles-ci peuvent désormais compter sur un acompte de 90% du montant de la prime avant l'entame des travaux, sur base d'accords provisoires. Le solde, calculé sur la base de la différence entre les accords provisoires et les montants réellement payés, est versé au bénéficiaire dans les 3,5 mois.

Les demandeurs peuvent faire appel à diverses instances pour répondre à leur demande d'informations et les accompagner dans leur

zullen ontvangen.

Deze bedragen overschrijden vaak de kaap van 10.000 euro voor volledige renovaties. Deze renovatiewerken uitvoeren met het oog op een premie kan, in het geval de premie wordt geweigerd, bijzonder pijnlijke financiële gevolgen hebben.

Op vraag van de sector zijn de renovatiepremies nu ook toegankelijk voor personen die niet in de mogelijkheid verkeren om de bedragen voor te schieten. Voor hen moet eerst een dossier worden aangevraagd om de voorlopige akkoorden vast te leggen. Op basis van deze akkoorden wordt zeer snel een voorschot van 90% toegekend. De werken worden vervolgens uitgevoerd. Daarna wordt het saldo uitgekeerd op basis van het verschil tussen de voorlopige akkoorden en de bedragen die daadwerkelijk zijn besteed. Dit saldo wordt binnen de 3,5 maanden aan de begunstigde overgemaakt.

Om moeilijkheden bij het volgen van deze procedure te voorkomen, kunnen de gezinnen begeleid worden bij het invullen van hun aanvraag. Ze kunnen daarvoor terecht bij verschillende instanties, waaronder het Wooninformatiecentrum van het ministerie, De Stadswinkel en tien verenigingen van het Netwerk Wonen. Zij vangen gezinnen op die informatie willen en verspreiden zelf ook informatie. Sommigen houden zich bezig met individuele begeleiding van gezinnen bij het plannen van de werken, de uitvoering en de administratieve opvolging van de premies en de werken zelf.

Om informatie over de renovatie- en energiepremies te verspreiden, worden heel wat campagnes georganiseerd. De volledige en duidelijke informatie is op drie websites te vinden: www.leefmilieubrussel.be, www.prime-renovation.irisnet.be en <http://www.curbain.be>.

De beste aanzienlijke stijging van het aantal aanvragen en goedgekeurde dossiers voor beide premies is het bewijs van de efficiëntie van deze voorzieningen. Kortom, we hebben het systeem waarover we beschikten aanzienlijk versterkt. We zullen dat blijven doen om de billijkheid van de aanwending en het goed beheer van het overheidsgeld te bewaken.

- *Het incident is gesloten.*

démarche, entre autres le Centre d'information sur le logement (CIL) du ministère, le Centre urbain et dix associations du Réseau habitat.

De nombreuses campagnes d'information sur les primes à la rénovation et à l'énergie sont organisées. L'information complète figure sur trois sites : www.bruxellesenvironnement.be, www.prime-renovation.irisnet.be et www.curbain.be.

L'augmentation importante du nombre de demandes et de dossiers acceptés pour les deux primes est la meilleure preuve de l'efficacité de ces dispositifs. Nous allons continuer à renforcer le système en veillant à une mise en oeuvre équitable et à la bonne gestion des moyens publics.

- *L'incident est clos.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
MOHAMED OURIAGHLI**

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

betreffende "de gevolgen van de niet-verplichting voor de OVM's om de huurders een ontvangstbewijs te geven bij het indienen van de bewijsstukken betreffende hun inkomsten".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).*- *Sociale huurders moeten een keer per jaar gegevens over hun gezinstoestand en inkomen aan hun openbare vastgoedmaatschappij (OVM) bezorgen. Als ze dat niet doen, rekent de OVM een normale huurprijs aan, vermeerderd met de maximale solidariteitsbijdrage.*

Het is dan ook van groot belang dat sociale huurders met een leefloon of een laag inkomen de nodige stukken goed en wel indienen om hun situatie te bewijzen.

OVM's zijn echter niet verplicht om de ontvangst van de bewijsstukken te bevestigen. Bij sommige OVM's volstaat het zelfs dat de sociale huurders de documenten in een brievenbus achterlaten. Het komt dan ook vaak voor dat een OVM zegt dat ze de papieren niet heeft ontvangen, hoewel de sociale huurder beweert dat hij die wel degelijk heeft bezorgd.

Dergelijke problemen leiden tot echte drama's: sommige sociale huurders zijn genoodzaakt om hun woning te verlaten, omdat ze de aangepaste huurprijs niet kunnen betalen.

Bent u op de hoogte van het probleem? Welke maatregelen hebt u genomen om het te bestrijden?

Het besluit van 26 september 1996 over de verhuring van woningen die worden beheerd door de BGHM of een OVM, wordt momenteel aangepast. Zal artikel 22 § 2 gewijzigd worden, zodat de OVM's een ontvangstmelding moeten

**QUESTION ORALE DE M. MOHAMED
OURIAGHLI**

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 conséquences de la non-obligation pour les SISP de délivrer un accusé de réception aux locataires lors du dépôt des pièces justificatives de leurs revenus".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Une fois par an, les locataires sociaux sont tenus de communiquer à leur SISP toutes les données relatives à la situation familiale et pécuniaire du ménage. S'ils ne le font pas, la SISP portera d'office le loyer à la valeur locative normale, augmentée du montant maximal de la cotisation de solidarité.

Le dépôt de ces pièces justificatives revêt donc une importance capitale pour les locataires qui touchent le revenu d'intégration ou s'en approchent. En effet, une telle augmentation de loyer reviendrait, de facto, à les exclure du logement social.

Pourtant, la SISP n'est pas tenue, à cette occasion, de délivrer un accusé de réception. Dans certaines SISP, il suffit même au locataire de déposer les documents dans une urne, sans aucun contact avec l'administration. Dès lors, il me revient plusieurs cas conflictuels, où le locataire affirme avoir remis les documents demandés, tandis que la SISP assure n'avoir rien reçu.

Ces situations de "parole contre parole" pourraient paraître anecdotiques si elles ne débouchaient pas sur des drames humains: sachant qu'ils seront incapables d'honorer le nouveau loyer qui leur sera réclamé par la SISP, plusieurs locataires n'ont eu d'autres choix que de quitter leur logement, alors qu'ils se trouvent, en réalité, toujours dans une situation financière des plus précaires.

M. le secrétaire d'État, êtes-vous conscient de ce problème? Si oui, quelles mesures avez-vous

bezorgen aan de huurder?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Deze aangelegenheid wordt geregeld door het regeringsbesluit van 26 september 1996.

Daarin staat inderdaad dat een sociale huurder jaarlijks bewijsstukken over zijn inkomen aan de OVM moet bezorgen om te vermijden dat de huur wordt verhoogd tot het maximumbedrag, vermeerderd met de maximale solidariteitsbijdrage. Als de OVM een maand nadat de bewijsstukken werden gevraagd ze niet ontving, dan wordt de sociale huurder met een aangetekende brief in gebreke gesteld. De kosten voor de ingebrekestelling zijn ten laste van de huurder. In de nieuwe brief staat dat de sociale huurder twee weken tijd krijgt om de bewijsstukken aan de OVM te bezorgen. Als dat niet gebeurt, wordt de huur inderdaad verhoogd. Indien de sociale huurder de gevraagde documenten buiten deze termijn alsnog indient, wordt de normale huurprijs twee maanden na de ontvangst van de bewijsstukken weer ingevoerd.

De huurprijs kan dus ten vroegste twee weken na de ontvangst van de aangetekende brief worden verhoogd.

Een OVM kan uiteraard rekening houden met klachten van sociale huurders die hun bewijsstukken niet indienen, voordat de huurprijs wordt verhoogd.

Ik wijs er ook op dat de huurprijs weer wordt aangepast wanneer de huurder de gevraagde documenten heeft ingediend.

Naar aanleiding van de aanpassing van het voornoemde besluit zullen we nagaan wat we

prises ?

L'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB ou par les SISP est actuellement en cours de révision. Ce projet inclut-il une modification de l'article 22 § 2, en vue de rendre obligatoire, dans le chef de la SISP, la délivrance d'un accusé de réception au locataire lors du dépôt des pièces justificatives de ses revenus ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- La matière dont il est question est réglée par les dispositions de l'article 22 §2, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, dont le texte est le suivant :

"Le locataire qui souhaite que son loyer réel ne soit pas porté d'office à la valeur locative normale du logement augmentée du montant maximal de la cotisation de solidarité, doit faire parvenir les pièces requises avant la fin du mois suivant celui où la demande lui en a été faite. Si, passé ce délai, la société de logement n'est pas en possession desdits documents ou n'a qu'une partie de ceux-ci, elle envoie par recommandé une lettre de mise en demeure au locataire. Les frais de mise en demeure seront mis à charge du locataire. Sous peine de nullité, cette mise en demeure informe le locataire que la société de logement n'est pas en possession des documents souhaités et que faute pour lui de les remettre dans les quinze jours de la réception de la mise en demeure, elle portera d'office le loyer à la valeur locative normale, augmentée du montant maximal de la cotisation de solidarité. Au cas où le locataire réagirait en dehors du délai prescrit, la valeur locative normale augmentée du montant maximal de la cotisation de solidarité reste le loyer dû par le locataire jusqu'au premier jour du deuxième mois suivant la date de réception par la société des pièces justificatives et, en tout cas, jusqu'au 1er mars de l'année suivant celle de la collecte des informations relatives aux revenus."

La pratique montre qu'un loyer n'est pas fixé d'office à la valeur locative normale. Au cas où une SISP constaterait qu'elle n'a pas réceptionné les documents requis, elle doit envoyer un recommandé prévoyant un délai de quinze jours

kunnen doen aan de problemen die de situatie van sociale huurders bemoeilijken.

pour la communication des pièces manquantes. Ce n'est qu'au cas où la SISP ne recevrait aucune réaction à cette lettre recommandée qu'elle a la possibilité de porter le loyer à la valeur locative normale.

La demande initiale de la SISP concernant la communication des documents ne peut jamais être suivie par la mise à la valeur locative normale du loyer. En effet, la SISP doit dans ce cas accorder un délai au locataire pour le dépôt des documents, délai qui doit être notifié dans une lettre recommandée. Ce n'est qu'à la suite d'une non-réponse à cette deuxième demande reprise dans la lettre recommandée que le loyer peut être fixé à la valeur locative normale.

Il est bien entendu possible pour la SISP d'évaluer chaque réclamation d'un locataire concernant le constat de non-dépôt avant de prendre sa décision quant à l'application des mesures prévues à l'article 22 §2, de l'arrêté précité.

Il est également constaté que le loyer est recalculé dès que (le cas échéant à partir du mois de mars) le locataire introduit les documents demandés.

Voilà pour le formalisme administratif. Mais il est évident que la révision de l'arrêté locatif doit être l'occasion d'aménager au mieux tous les dysfonctionnements constatés, et notamment ceux qui fragilisent la situation des usagers. J'y serai particulièrement attentif.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

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

De heer Mohamed Ouriaghli (*in het Frans*).- *U zult dus de nodige aandacht besteden aan de aanpassing.*

M. Mohamed Ouriaghli.- Vous allez donc, si je comprends bien, être attentif à cette révision.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (*en néerlandais*).- *De OVM's beschikken over enige beoordelingsruimte. Ik besteed echter aandacht aan het probleem.*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les SISP ont une marge d'appréciation, mais dans le cadre de la révision de l'arrêté locatif, nous resterons attentifs aux aspects que je viens d'aborder.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
ALAIN MARON**

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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

betreffende "de vordering van het denkwerk over de start van 'gewestelijke grondallianties' naar het voorbeeld van de Community Land Trusts in de Verenigde Staten".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).*- *De demografische druk en de debatten over de wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en het toekomstig Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) tonen aan hoe de schaarse grond in Brussel meer en meer kostbaar wordt.*

Voor haar grondbeheer heeft het gewest ongetwijfeld nood aan middelen, om in verschillende beleidsdomeinen initiatieven te kunnen nemen of te versnellen.

Het grondbeheer kan verschillende vormen aannemen: gaande van het tegengaan van speculatie tot het realiseren van meerwaarde om andere investeringen te financieren. Naast de stedenbouwkundige reglementering biedt het grondbeheer de overheid de mogelijkheid vastgoedoperaties in de gewenste richting te sturen.

In een Community Land Trust zorgt de trust zelf voor het grondbeheer. Daarin zetelen zowel de overheid als de diverse gebruikers van de gronden. De eigendom van het gebouw staat los van de eigendom van de grond die de trust toebehoort. Daardoor kan er goedkoper gebouwd worden en vermijdt men speculatie op gebouwen die met de hulp van de overheid zijn opgetrokken. Bovendien wordt de grond beheerd door een instantie die het algemeen belang vooropstelt.

Het aandeel van overheid en gebruikers in een trust kan wisselen. Het beheer verloopt zo transparant en democratisch mogelijk en is vergelijkbaar met een PPS-formule, alleen wordt er geen winst nagestreefd.

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'avancement de la réflexion sur le lancement d'alliances foncières régionales' construites sur le modèle des Community Land Trusts aux États-Unis".

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

M. Alain Maron.- La pression du boom démographique et les débats autour de la modification du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) et du futur Plan régional de développement durable (PRDD) illustrent combien le sol est une ressource de plus en plus précieuse en Région bruxelloise.

Outre le travail sur les outils de planification comme le PRDD et d'affectation comme le PRAS, la Région doit indubitablement se donner les moyens de s'assurer par endroit, directement ou indirectement, une maîtrise foncière, en vue de permettre ou accélérer la mise en oeuvre d'un certain nombre de politiques publiques.

Cette maîtrise foncière par le public, qui peut prendre des formes diverses, permet de lutter efficacement contre la spéculation, voire de capter d'éventuelles plus-values afin de soutenir d'autres investissements. Elle permet surtout aux pouvoirs publics de déterminer très finement les orientations des opérations immobilières sur le foncier en question, en complément aux législations urbanistiques.

Comme vous le savez, dans un Community Land Trust (CLT, fiducie foncière collective), la maîtrise foncière est assurée par le trust lui-même, au sein duquel sont représentés les pouvoirs publics, outre les utilisateurs du terrain (habitants et autres utilisateurs). La propriété du bâti est ensuite dissociée de celle du foncier, ce dernier restant toujours aux mains du trust. Ce système permet de produire des logements à meilleur marché et d'éviter la spéculation foncière sur des logements ayant bénéficié d'aides publiques, outre les autres avantages de la maîtrise foncière par un

Het voornaamste doel is betaalbare woningen op de markt te brengen. Daarnaast wordt er vaak ook in andere functies voorzien, zoals lokale economische activiteiten, collectieve uitrustingen en diensten.

Enkele maanden geleden kondigde u een studie aan die moest nagaan hoe we in Brussel een op een Community Land Trust geïnspireerde structuur kunnen opzetten. De conclusies van het eerste deel van de studie waren tegen juni 2011 beloofd.

Is de eerste studiefase klaar? Hoe zien de grote lijnen eruit? Is de tweede fase over het opstarten van proefprojecten al aangevat? Welke timing werd afgesproken?

Kunnen we aan een Community Land Trust gronden toevertrouwen die in het licht van duurzame wijkcontracten zijn aangekocht of gronden die door de GOMB voor het optrekken van middelgrote woningen zijn verworven of vastgoed van het Woningfonds? Worden deze mogelijkheden in de studie onderzocht?

Werd de mogelijkheid van een Community Land Trust bestudeerd enkel met het oog op het produceren van goedkope woningen of ook met de bedoeling een complexer stadsontwikkelingsproject te kunnen uitvoeren?

organisme visant l'intérêt collectif.

Un CLT est donc une organisation qui ne vise pas le profit, contrôlée à la fois par les individus qui portent le projet collectif et à la fois par les pouvoirs publics, dans une part variable. La gestion du trust est organisée pour être aussi démocratique et transparente que possible. Il s'agit en quelque sorte d'un partenariat public-privé aux formes un peu particulières, puisque le privé n'y poursuit pas essentiellement de but lucratif.

Si l'objectif principal est de produire du logement acquisitif abordable, d'autres fonctions d'intérêt collectif sont souvent intégrées au projet de CLT : activités économiques locales, équipements et services collectifs, etc. Régulièrement, un dispositif d'accompagnement des locataires est aussi intégré dans les CLT.

Il y a quelques mois, à la suite d'une interpellation précédente, vous avez annoncé le lancement d'une étude sur les conditions de transposition du concept de CLT en Région bruxelloise. Les questions sont en effet nombreuses : aspects juridiques et organisationnels, disponibilités foncières, partenariats publics et partenariats associatifs possibles, articulation avec les dispositifs existants (régionaux comme communaux), processus décisionnels au sein du trust, publics-cibles, etc. La conclusion de la première tranche de cette étude était annoncée pour mi-2011.

Nous sommes à présent en juillet, et je voudrais donc tout d'abord vous demander si cette première phase d'étude a été bouclée et, dans l'affirmative, quels en sont les résultats dans les grandes lignes ? Concernant la deuxième tranche de l'étude, qui porte sur des aspects opérationnels relatifs au lancement de projets pilotes, pourriez-vous me dire si elle a été lancée et, le cas échéant, qu'elle en est la portée ? Un planning a-t-il par ailleurs été établi concernant cette deuxième phase d'étude ?

J'aimerais aussi vous entendre sur la possibilité de confier à un CLT des terrains acquis dans le cadre des volets 2 et 3 des contrats de quartiers durables, ou les terrains acquis par la SDRB pour la production de logements moyens, ou les biens acquis via le Fonds du logement. Ces différentes hypothèses sont-elles envisagées dans les études ?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het begeleidingscomité voor de oprichting van een gewestelijke grondalliantie vergaderde op 30 juni 2011. Het consortium stelde er het eindrapport van de eerste fase van zijn opdracht voor.*

Het rapport werd goedgekeurd op voorwaarde dat er een aantal wijzigingen zouden worden aangebracht. Het consortium zou het gewijzigde rapport tegen 31 juli moeten indienen. De volgende vergadering van het begeleidingscomité, dat begin september samenkomt, zal de gelegenheid bieden om het eindrapport van de eerste fase definitief goed te keuren en de tweede fase van start te laten gaan.

In de tweede fase wordt er een structuur opgericht die vastgoedoperaties in goede banen zal leiden. Daarbij zullen de principes van het oorspronkelijke beheersmodel worden nageleefd en zal er ook aandacht gaan naar sociale aspecten.

Het consortium zal de opdracht krijgen om de haalbaarheid van proefprojecten te testen aan de hand van minstens twee concrete voorbeelden in het Brussels Gewest. De proefprojecten moeten plaatsvinden op minstens twee afzonderlijke terreinen, er moeten gezinnen bij worden betrokken die de mogelijkheid hebben om een eigendom te kopen, de kosten voor de realisatie moeten worden geschat, en er moet rekening worden gehouden met stedenbouwkundige en architecturale aspecten.

Het is niet eenvoudig om de resultaten uit het rapport te overlopen. Ze houden verband met alle haalbaarheidsvoorwaarden voor de oprichting van een Community Land Trust (CLT), onder meer inzake juridische en organisatorische aspecten, doelgroepen enzovoort.

Enfin, sachant que la ville est par essence un milieu mixte, le modèle des CLT a-t-il été étudié uniquement dans la perspective de la production de logements acquisitifs "bon marché", ce qui est déjà un objectif louable en soi, ou également en vue de s'appliquer à des opérations de développement urbain plus larges et complexes ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Le comité d'accompagnement de la mission sur la création d'une Alliance foncière régionale en Région de Bruxelles-Capitale s'est bien réuni le 30 juin 2011. Le consortium y a présenté le rapport final de la première phase de la mission. Pour rappel, il est composé de l'asbl Periferia, de la maison de quartier Bonnevie, du Crédal, du bureau juridique Lydian Lawyers, du bureau d'urbanisme Gut-T et du Development Planning Unit de l'University College of London.

Le rapport de quelque 130 pages a été approuvé sous réserve des modifications actées en réunion. Le consortium déposera le rapport final adapté pour le 31 juillet 2011. La prochaine réunion du comité d'accompagnement, prévue début septembre, sera l'occasion d'approuver formellement ce rapport final de la première phase, de déclencher la seconde phase de la mission et d'en définir le planning.

Conformément au cahier des charges, cette seconde phase consistera en la mise en oeuvre de la structure ad hoc retenue afin qu'elle puisse lancer des opérations immobilières dans le respect des principes de gestion du modèle d'origine et d'accessibilité financière à caractère social des candidats accédants.

Dans l'optique de favoriser le lancement de projets concrets dans des délais raisonnables, il sera demandé au consortium de tester la faisabilité de projets pilotes au départ d'au moins deux exemples concrets en Région de Bruxelles-Capitale. Cette phase de test de deux projets pilotes devra inclure au moins deux terrains distincts, l'implication de ménages potentiels candidats accédants, les estimations de budgets nécessaires à leur réalisation, ainsi que des éléments de programmation urbanistique et architecturale.

Het consortium formuleert voor alle aspecten een of meerdere hypothesen en bespreekt de voor- en nadelen. De hypothesen moeten in de tweede fase nog op punt worden gesteld. Op grond van de evaluatie van potentiële vastgoedoperaties zal er een keuze worden gemaakt.

Juridisch gezien zou de trust een dubbele structuur krijgen. Het wordt een combinatie van een vzw en een coöperatie met een sociale doelstelling en beperkte aansprakelijkheid. Een aantal aspecten worden nog uitgediept in de tweede fase.

Wat de territoriale organisatie van de CLT betreft, worden er in de studie meerdere mogelijkheden overwogen. In het rapport staat dat er een gewestelijke structuur moet komen die betrokken is bij de ontwikkeling van plaatselijke structuren.

In de studie wordt benadrukt dat de organisatie van de CLT gaandeweg moet kunnen evolueren.

Om de eigendom van de grond en die van de gebouwen van elkaar los te koppelen, worden er twee mogelijkheden overwogen. De eerste is een combinatie van een erfpacht op het terrein en een verkoop van het gebouw, de tweede is een combinatie van een erfdiensbaarheid op het terrein en een verkoop van het gebouw. De definitieve keuze kan pas worden gemaakt na een diepgaande studie.

Er werden meerdere mogelijke inkomensgrenzen voor de doelgroep bestudeerd, variërend van de normale toelatingsgrens voor sociale huurders tot 60% van die grens. Het CLT-model is dus inderdaad bedoeld om betaalbare koopwoningen te realiseren.

Het is echter ook mogelijk om de zaken ruimer te zien en gemengde vastgoedoperaties op te starten. In de studie staat dat het aangewezen is om de sociale gemengdheid van de projecten te bevorderen en de financiering van de vastgoedoperaties te diversifiëren.

Er kunnen meerdere mogelijkheden worden overwogen, waaronder de renovatie of bouw van een appartementsgebouw naar aanleiding van een duurzaam wijkcontract of dat aangekocht werd op de reguliere markt en de renovatie van een eengezinswoning die werd aangekocht op de reguliere markt.

Esquisser les résultats cités dans le rapport n'est pas chose aisée, dans la mesure où lesdits résultats touchent à l'ensemble des conditions de faisabilité que requiert la mise en oeuvre d'un CLT en Région de Bruxelles-Capitale : aspects juridiques et organisationnels, division sol-bâti, partenariats publics et associatifs, articulation avec les dispositifs publics existants, processus décisionnels, publics cibles, etc.

Sur l'ensemble de ces points, le consortium formule une ou plusieurs hypothèses et en argumente les éventuels avantages et inconvénients. Dans tous les cas, ces différentes pistes doivent encore être affinées dans le cadre de la seconde phase. C'est à partir de projections sur de potentielles opérations immobilières concrètes que les différentes propositions seront retenues, validées et, le cas échéant, mises en oeuvre.

Pour la structure juridique du trust, le rapport privilégie celle d'une double structure composée d'une asbl couplée à une coopérative à finalité sociale et à responsabilité limitée. Cependant, certains éléments d'analyse, notamment quant au recours à une fondation, seront approfondis dans la seconde phase de la mission.

Quant à l'organisation territoriale du CLT, l'étude explore plusieurs pistes et souligne l'intérêt de favoriser une structuration régionale associée au développement de structures locales, et ce, en fonction des différentes opérations immobilières locales.

Par ailleurs, l'étude rappelle l'importance de concevoir l'organisation du CLT comme évolutive dans le temps.

Pour le mécanisme de dissociation de la propriété du sol et du bâti, deux options ont été retenues : l'emphytéose sur le terrain combinée à une vente du bâti, et la servitude sur le terrain combinée à une vente sur le bâti. Le choix définitif entre ces deux formes juridiques ne pourra s'opérer qu'après analyse approfondie avec l'administration fiscale, et en fonction des opérations immobilières pilotes pressenties dans le cadre de la phase deux.

Concernant le public cible, plusieurs seuils de revenus ont été modélisés, du revenu d'admission au logement social à 60% de ce revenu d'admission. Ainsi, le modèle de CLT a

U vermeldde meerdere mogelijkheden om terreinen over te dragen aan een CLT, bijvoorbeeld in het kader van de duurzame wijkcontracten, of door samen te werken met de GOMB of het Woningfonds. In overleg met de betrokken instanties werden de hypothesen onderzocht. In de tweede fase worden ze verder uitgediept. In de economische prognoses die het consortium liet uitvoeren, werd ook rekening gehouden met de mogelijkheid om gebruik te maken van delen twee en drie van de duurzame wijkcontracten.

Er werd een testmodel bedacht om een CLT te ontwikkelen op grond van de definitieve keuzes inzake de doelgroep, het soort vastgoedoperaties, de financiering enzovoort. Er werden al meerdere financiële prognoses uitgewerkt voor de ontwikkeling van 250 woningen in de komende vijf jaar. Daarbij werd ook rekening gehouden met alternatieve financieringsmethoden.

Het spreekt voor zich dat het testmodel in de tweede fase nog moet worden bijgewerkt in het licht van reële vastgoedoperaties.

effectivement été étudié dans la perspective de la production de logements acquisitifs à bon marché.

Cependant, le modèle peut être envisagé dans le cadre de développements plus larges impliquant des opérations mixtes. L'étude souligne l'intérêt de développer ce genre d'opérations pour assurer une mixité sociale aux projets développés et de diversifier les modalités de financement des opérations.

Quant aux types d'opérations immobilières envisagées, on peut principalement retenir à ce stade :

- la rénovation d'un bâtiment à appartements obtenu dans le cadre d'un contrat de quartier durable ;
- la construction d'un bâtiment à appartements sur un terrain obtenu dans le cadre d'un contrat de quartier durable ;
- la rénovation d'un bâtiment à appartements obtenu sur le marché immobilier classique ;
- la construction d'un bâtiment à appartements sur un terrain obtenu sur le marché immobilier classique ;
- la rénovation d'une maison unifamiliale obtenue sur le marché immobilier classique.

Vous évoquiez différentes possibilités pour confier au CLT des terrains, soit dans le cadre des anciennement dénommés volets deux et trois des contrats de quartier, aujourd'hui devenus "durables", soit sur la base de terrains acquis par la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) ou par le Fonds du logement. Ces différentes hypothèses ont été analysées dans l'étude en concertation avec les acteurs concernés et feront l'objet d'approfondissement dans la seconde phase. Le recours aux volets deux et trois des contrats de quartier durable a été intégré dans les modélisations économiques effectuées par le consortium dans son rapport final de phase un.

Enfin, l'étude offre également un outil de modélisation économique afin de permettre l'élaboration d'un CLT en fonction des différentes hypothèses favorisées en matière de public cible,

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (*in het Frans*).- *Ik ben tevreden dat er proefprojecten lopen en dat u de studie van fase 1 ontvangen hebt. Kunt u die bezorgen aan de commissieleden, wanneer ze definitief goedgekeurd is?*

Het is ook goed dat het werk rond de CLT's afgestemd wordt op de gewestelijke instrumenten, zoals de wijkcontracten, die ook sociale, ecologische en economische doelstellingen nastreven en gebaseerd zijn op een ruime participatie.

- Het incident is gesloten.

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
MARION LEMESRE**

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

**betreffende "de bouw van sociale woningen
in de Molenblokstraat in Neder-over-
Heembeek".**

de type d'opérations immobilières et de mode de financement, public, coopératif ou autre. Plusieurs projections financières ont ainsi été esquissées en postulant le développement d'une offre hypothétique de 250 logements sur les cinq prochaines années. Cette modélisation intègre également des formes alternatives de financement, indépendantes du budget régional et des pouvoirs publics, qui doivent être approfondies.

Par ailleurs, il est évident que la modélisation doit encore être confrontée aux conditions concrètes d'opérations immobilières réelles, et sera dès lors affinée lors de la phase deux.

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

M. Alain Maron.- Je me réjouis que le ministre confirme le lancement des expériences pilotes.

Je suis également heureux que vous ayez bel et bien reçu l'étude phase 1. Une fois qu'elle sera définitivement approuvée, début septembre, sera-t-il possible de l'envoyer aux membres de la commission ? Il est en effet difficile de résumer une étude de 130 pages dans les réponses aux questions orales, d'autant plus si elle n'est pas encore approuvée.

Je suis également satisfait de ce que le travail sur les CLT ait été articulé avec certaines politiques régionales existantes, et notamment celle des contrats de quartier. Ceux-ci reposent eux aussi sur des objectifs sociaux, environnementaux et économiques, avec un volet participation intense, tout comme dans le modèle des CLT.

- L'incident est clos.

**QUESTION ORALE DE MME MARION
LEMESRE**

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

**concernant "la construction de logements
sociaux dans la rue du Molenblok à Neder-
over-Hembeek".**

De voorzitter.- Bij afwezigheid van de indiener en met instemming van de staatssecretaris, wordt de mondelinge vraag naar een latere datum verschoven.

M. le président.- En l'absence de l'auteur, et avec l'accord du secrétaire d'État, la question orale est reportée à une séance ultérieure.
