PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du Logement et de la Rénovation urbaine

Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

RÉUNION DU

MARDI 9 JUILLET 2013

VERGADERING VAN

DINSDAG 9 JULI 2013

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
Direction 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/

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
Directie 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/

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 7

- de M. Emir Kir 7

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 listes d'attente dans les logements sociaux à Bruxelles"

Interpellation jointe de M. André du Bus de Warnaffe, 7

concernant "les logements vides dans les SISP".

Discussion – Orateurs : **M. Mohamed Ouriaghli, M. Fouad Ahidar, M. Michel Colson, M. Vincent De Wolf, Mme Marie Nagy, M. Olivier de Clippele,** président, **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. André du Bus de Warnaffe.** 9

- de M. Vincent De Wolf 21

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 réforme du calcul du loyer dans le secteur du logement social".

INHOUD

INTERPELLATIES 7

- van de heer Emir Kir 7

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

betreffende "de wachtlijsten voor de sociale woningen in Brussel".

Toegevoegde interpellatie van de heer André du Bus de Warnaffe, 7

betreffende "de leegstaande woningen van de OVM's".

Bespreking – Sprekers: **de heer Mohamed Ouriaghli, de heer Fouad Ahidar, de heer Michel Colson, de heer Vincent De Wolf, mevrouw Marie Nagy, de heer Olivier de Clippele,** voorzitter, **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer André du Bus de Warnaffe.** 9

- van de heer Vincent De Wolf 21

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

betreffende "de hervorming van de berekening van de huurprijs in de socialehuisvestingssector".

Discussion – Orateurs : **M. Mohamed Daïf, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Vincent De Wolf.** 23

- de M. Mohamed Ouriaghli 30

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 listes d'attente dans les conséquences pour une personne handicapée refusant un logement social inadapté à son handicap".

Discussion – Orateurs : **Mme Fatoumata Sidibe, M. Bertin Mampaka Mankamba, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Mohamed Ouriaghli.** 31

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 37

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'accès au parc locatif privé des personnes d'origine étrangère".

Interpellation jointe de M. Vincent Lurquin, 37

concernant "l'augmentation des discriminations basées sur la fortune dans l'attribution des logements bruxellois".

Discussion conjointe – Orateurs : **Mme Fatoumata Sidibe, M. Olivier de Clippele,** président, **M. Vincent Lurquin, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Bertin Mampaka Mankamba.** 40

Bespreking – Sprekers: **de heer Mohamed Daïf, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Vincent De Wolf.** 23

- van de heer Mohamed Ouriaghli 30

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

betreffende "de gevolgen, voor een persoon met een handicap, van een weigering van een sociale woning die niet aan zijn handicap aangepast is".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Fatoumata Sidibe, de heer Bertin Mampaka Mankamba, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Mohamed Ouriaghli.** 31

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 37

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

betreffende "de toegang van personen van buitenlandse oorsprong tot de particuliere huurwoningen".

Toegevoegde interpellatie van de heer Vincent Lurquin, 37

betreffende "de toename van de discriminatie op basis van het inkomen bij de toewijzing van de Brusselse woningen".

Samengevoegde bespreking – Sprekers: **mevrouw Fatoumata Sidibe, de heer Olivier de Clippele,** voorzitter, **de heer Vincent Lurquin, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Bertin Mampaka Mankamba.** 40

- de Mme Dominique Braeckman 45

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

concernant "les recommandations en matière de logement de la recherche de la VUB portant sur la mise en place d'une programmation relative aux structures de maintien à domicile et de logement des personnes âgées".

- de M. Emmanuel De Bock 45

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

concernant "les opérations d'emphytéose des opérateurs participant à la construction de nouveaux logements".

Discussion – Orateurs : **M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Emmanuel De Bock.** 48

QUESTIONS ORALES 58

- de Mme Carla Dejonghe 58

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 initiatives en faveur d'une politique régionale en matière de lofts".

- van mevrouw Dominique Braeckman 45

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

betreffende "de aanbevelingen inzake huisvesting van het VUB-onderzoek betreffende de planning van structuren voor thuiszorg en huisvesting van bejaarden".

- van de heer Emmanuel De Bock 45

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

betreffende "de erfpachtoperaties van de operatoren die meewerken aan de bouw van nieuwe woningen".

Bespreking – Sprekers: **de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Emmanuel De Bock.** 48

MONDELINGE VRAGEN 58

- van mevrouw Carla Dejonghe 58

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

betreffende "de initiatieven voor een gewestelijk loftbeleid".

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 61

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

concernant "le développement du logement intergénérationnel en Région de Bruxelles-Capitale".

- de M. Alain Maron 67

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

concernant "le remboursement aux locataires de logements publics de la réduction du précompte immobilier pour personnes à charge".

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 61

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

betreffende "de ontwikkeling van het intergenerationeel wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

- van de heer Alain Maron 67

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

betreffende "de terugbetaling van de vermindering van de onroerende voorheffing voor personen ten laste aan de huurders van overheidswoningen".

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. EMIR KIR

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 listes d'attente dans les logements sociaux à Bruxelles"

INTERPELLATION JOINTE DE M. ANDRÉ DU BUS DE WARNAFFE,

concernant "les logements vides dans les SISP".

M. le président.- En l'absence de M. Emir Kir, excusé, son interpellation est considérée comme retirée et l'interpellation jointe devient l'interpellation principale.

La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- Quelque 41.000 familles seraient en attente d'un logement social à Bruxelles. De nombreuses familles dans le besoin ne peuvent espérer bénéficier d'un logement social avant de nombreuses années !

Certains outils ont été mis en place pour aider ces familles à accéder à un logement à prix modéré, notamment l'allocation loyer, qui permet l'accès à des logements aux loyers encadrés, mais dans des conditions encore trop restrictives, car limitées aux parcs de logements communaux, alors que l'accord

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER EMIR KIR

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

betreffende "de wachtlijsten voor de sociale woningen in Brussel".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER ANDRÉ DU BUS DE WARNAFFE,

betreffende "de leegstaande woningen van de OVM's".

De voorzitter.- Bij afwezigheid van de heer Emir Kir, die verontschuldigd is, wordt zijn interpellatie geacht te zijn ingetrokken en wordt de toegevoegde interpellatie de hoofdinterpellatie.

De heer du Bus de Warnaffe heeft het woord.

De heer André du Bus de Warnaffe *(in het Frans).- In Brussel zouden ongeveer 41.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Veel gezinnen in nood zullen nog jaren moeten wachten.*

Er zijn al een aantal maatregelen genomen, waaronder de huurtoelage, maar die is maar beperkt geldig en kan enkel worden gebruikt voor de huur van een woning die eigendom is van een gemeente. In het regeerakkoord stond nochtans dat de huurtoelage ook beschikbaar zou zijn voor

du gouvernement envisageait l'extension au parc privé.

Les agences immobilières sociales (AIS) rencontrent le même objectif, avec succès, et il est nécessaire de poursuivre en développant le parc des logements gérés par les AIS. Je pense également au Plan logement, dont l'objectif est d'augmenter le nombre de logements publics destinés aux familles précarisées.

Cependant, le constat est malheureusement évident : le parc locatif à finalité sociale est actuellement bien en deçà de l'objectif des 15% fixé par la Région de Bruxelles-Capitale et les mesures actuelles ne suffisent pas à répondre à la demande légitime des citoyens de bénéficier d'un logement digne et accessible.

Vu l'appauvrissement de la population bruxelloise, les listes d'attente pour accéder aux logements sociaux s'allongent encore et les délais d'attente aussi. Parallèlement, certains logements, dépendant des sociétés immobilières de service public (SISP), sont vides. Dans certaines SISP, le taux d'inoccupation des logements est consternant. Par exemple, il atteint 20% à Etterbeek.

Dans un contexte où, au sein du Code du logement, l'accent a été particulièrement mis sur la taxation des logements inoccupés, il me parait d'autant plus cohérent et indispensable que les pouvoirs publics montrent l'exemple et se rapprochent d'un taux d'occupation proche des 100%. Alors que des mesures de sanctions et de contraintes sont organisées pour la remise sur le marché des logements privés, nous ne pouvons accepter le constat de logements publics inoccupés.

Quel est le nombre de logements vides au sein des SISP ? Au sein de ces logements vides, quelle est la part de logements qui bénéficient d'un projet de rénovation en cours et la part de ceux qui n'en bénéficient pas ?

Pour les logements vides sans projet de rénovation en cours, quels sont les moyens d'action des autorités régionales ? Quels sont les incitants du gouvernement à la remise rapide sur le marché locatif des logements vides dépendant des SISP ? Quelles sont les possibilités pour les communes, lorsqu'elles sont actionnaires majoritaires des

wie een privéwoning huurt.

De sociale verhuurkantoren (SVK) bieden met succes betaalbare huurwoningen aan. Ze moeten nog meer woningen kunnen beheren. Ik denk ook aan het Huisvestingsplan, dat specifiek bedoeld is om meer openbare woningen op de markt te brengen voor arme gezinnen.

De doelstelling van het Brussels Gewest bestaat erin dat huurwoningen met een sociale doelstelling goed zijn voor 15% van alle Brusselse woningen. Helaas wordt die doelstelling helemaal niet gehaald en volstaan de maatregelen van de regering niet om de woningnood aan te pakken.

Door de verarming van de Brusselse bevolking worden de wachtlijsten voor sociale woningen nog langer. Sommige woningen van openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) staan leeg. De leegstandsgraad loopt soms op tot 20%, zoals in Etterbeek.

Met de Huisvestingscode werd de belastingdruk op leegstand aanzienlijk opgedreven. Het is dan ook noodzakelijk dat de overheden het goede voorbeeld geven en leegstand zo veel mogelijk vermijden.

Hoeveel woningen van OVM's staan leeg?

Hoeveel van die leegstaande woningen worden gerenoveerd?

Kan de gewestelijke overheid ingrijpen in het geval van leegstaande woningen waarvoor geen renovatie is gepland?

Welke maatregelen neemt de regering opdat de OVM's hun leegstaande woningen gauw weer op de markt brengen?

Hebben gemeenten die meerderheidsaandeel-houders van OVM's zijn de mogelijkheid om woningen met hun eigen middelen te laten renoveren?

SISP, de rénover ces logements sur fonds propres ?

Discussion

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Quelles sont les mesures supplémentaires que vous avez prises afin de réduire les délais d'attente pour l'octroi d'un logement social ? Sommes-nous certains que l'entièreté des communes bruxelloises font les efforts adéquats afin de répondre au défi du logement ?

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

M. Fouad Ahidar.- Nous avons plusieurs fois débattu de la question des logements vides à Bruxelles. Dans la commune de Jette, nous avons 93 logements vides. On peut donner l'exemple d'Etterbeek, de Jette, de Molenbeek, de Schaerbeek. Comment est-il possible que les pouvoirs publics gardent des logements inoccupés pendant un an, deux ans, cinq ans parfois ?

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

M. Michel Colson.- En fin de session parlementaire, on a parfois l'impression de tourner en rond, voire de radoter. J'interpelle depuis des années le gouvernement sur cette problématique et je me sens un peu moins seul aujourd'hui.

Depuis 1989, quelle que soit la majorité en place, la production de logements publics est lente et laborieuse. Seuls 28% des logements prévus dans le Plan logement - qui vise à produire 5.000 logements en cinq ans - seront réalisés au bout de neuf ans. En outre, le nombre de logements vides a augmenté de 88% entre 2004 et le 31 décembre 2011, soit 1.061 logements sociaux en moins, malgré les efforts de production publique.

Les mandataires locaux sont souvent obligés d'expliquer cette situation aux candidats à un logement social, qui sont révoltés parce qu'ils sont inscrits sur une liste d'attente depuis des années. À Floréal, cela fait dix ans qu'un logement social sur quatre est vide, malgré la mise sur pied des plans

Bespreking

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Welke extra maatregelen hebt u genomen om de wachttijden voor een sociale woning in te korten? Zullen alle Brusselse gemeenten wel de nodige inspanningen leveren om de uitdagingen inzake huisvesting het hoofd te kunnen bieden?*

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar *(in het Frans).- We hebben het al vaak gehad over het probleem van leegstaande woningen in Brussel. Hoe is het mogelijk dat de overheid die woningen een tot twee, soms zelfs vijf jaar laat leegstaan?*

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).- Ik interpelleer de regering al jarenlang over deze problematiek, en voel me vandaag iets minder alleen.*

Vanaf 1989 worden mondjesmaat nieuwe woningen gecreëerd. Slechts 28% van de woningen waarin door het Huisvestingsplan wordt voorzien, zal na negen jaar ook effectief opgetrokken zijn.

Het aantal leegstaande woningen is tussen 2004 en 31 december 2011 bovendien met 88% toegenomen, ondanks de inspanningen van de overheid.

Plaatselijke mandatarissen moeten die situatie regelmatig uitleggen aan kandidaten voor een sociale woning, die al jarenlang op een wachtlijst staan en geen begrip voor de situatie kunnen opbrengen.

de rénovation.

Cette problématique risque de ne pas évoluer favorablement, compte tenu de deux vecteurs sur lesquels nous avons malheureusement peu d'emprise : le boom démographique et l'appauvrissement de la population bruxelloise. Ces deux vecteurs ne feront qu'alourdir les difficultés énormes que nous connaissons déjà, ce qui ne manque pas de nous inquiéter au plus haut point.

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

M. Vincent De Wolf.- Comme le disait un auteur célèbre, "tout ce qui est excessif est insignifiant". Si l'intervention de M. du Bus est justifiée globalement, il est regrettable de pointer uniquement la commune d'Etterbeek... C'est sans doute le jeu politique, même en fin de session, qui induit cette situation.

Les premiers logements sociaux à Etterbeek ont été construits dans les années quarante. Ces bâtiments sont aujourd'hui vétustes. La seconde vague date de la fin des années septante. Les logements sociaux qui sont actuellement inoccupés sont ceux qui ont été touchés par le plan quadriennal, puisqu'il s'agit de bâtiments anciens.

Leur transformation afin de créer des chambres multiples ou des salles de bains induit des travaux considérables, qui nécessitent l'évacuation totale des occupants du bâtiment. Le fait que certaines unités de logements sociaux comptent plus de logements vides que d'autres irrite les habitants, à juste titre d'ailleurs.

Néanmoins, tant que ces logements sont occupés, les transformations ne pourront pas être entamées. À ceci s'ajoutent encore les difficultés liées au marché public. Nous avons néanmoins l'espoir que le dossier soit accéléré grâce à la centralisation des dossiers techniques, celle des dossiers juridiques et celle des expériences réalisées au niveau des SISP.

Par ailleurs, si d'aucuns estiment que M. Colson radote, nous serons alors deux à radoter puisque nous avons interpellé déjà à plusieurs reprises Mme Dupuis, qui vous précédait dans vos fonctions, quant à la lenteur de la production des logements sociaux. Il est clair que l'inoccupation des logements sociaux croît plus vite que leur

Gelet op de demografische boom en de verarming van de Brusselse bevolking zal die problematiek allicht niet gunstig evolueren.

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- De eerste sociale woningen in Etterbeek werden opgetrokken in de jaren veertig en zijn inmiddels verouderd. De tweede golf dateert van de jaren zeventig. De sociale woningen die op dit moment leegstaan, worden beoogd door het vierjarenplan, daar het oude gebouwen betreft.*

De renovatie van die woningen vergt aanzienlijke werkzaamheden waarvoor alle bewoners het gebouw moeten verlaten. Dat bepaalde eenheden van sociale woningen meer lege woningen tellen dan andere, irriteert de inwoners terecht.

Zolang die sociale woningen echter bewoond zijn, kunnen ze niet worden gerenoveerd. We hopen evenwel dat er vooruitgang kan worden geboekt in het dossier dankzij de centralisatie van de technische en juridische dossiers en van de ervaringen op het niveau van de OVM's.

Zowel de heer Colson als ikzelf hebben uw voorgangster, mevrouw Dupuis, reeds meermaals geïnterpelleerd over de trage productie van sociale woningen. De leegstand van sociale woningen neemt uiteraard sneller toe dan de bouw ervan.

Naar aanleiding van de bijeenkomst van Oostende gaf ik reeds aan verbaasd te zijn over het feit dat er een nieuw plan voor de bouw van 5.000 woningen in de maak is, terwijl het eerste plan nog niet voor de helft uitgevoerd is.

construction.

Lors des accords d'Ostende, j'avais d'ailleurs déjà exprimé mon étonnement quant à l'élaboration d'un nouveau plan de construction de 5.000 logements alors que le premier n'en était pas encore à la moitié de son accomplissement.

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

Mme Marie Nagy.- Nous sommes régulièrement interpellés sur le sujet par des personnes qui s'interrogent sur les mesures prises, alors que des logements sociaux ne sont pas rénovés et restent inoccupés. La situation est difficile à expliquer. Elle n'est pas nouvelle et vous ne pourrez la changer en quatre ou cinq ans, malgré toute votre énergie.

Cette situation récurrente est liée aussi à l'organisation même de la production de logements sociaux. S'agissant de sociétés immobilières de service public (SISP), ce sont souvent les communes qui sont membres du conseil d'administration et les décisions sont décentralisées.

Lors des modifications législatives, vous avez également mis l'accent sur les procédures pour rendre les SISP plus attentives à la réalisation des plans quadriennaux. Vous avez créé des cellules d'appui technique pour les aider à "rattraper" cet énorme retard. Au fur et à mesure que ces mesures se mettent en place, nous allons peut-être observer une accélération de la rénovation des logements et de la lutte contre les logements vides.

J'attire cependant votre attention sur le temps nécessaire à l'occupation des logements. Entre le moment où un logement nouveau est disponible et le moment où il est effectivement occupé, les délais, certes liés aux procédures, sont parfois déraisonnables face à l'immense pression du logement.

Le logement social ne résoudra pas le problème de l'appauvrissement général de la population depuis 1989. On peut d'ailleurs s'interroger sur l'ensemble des politiques alors mises en œuvre. Le logement social n'est que le réceptacle de cette situation. Il n'empêche que, politiquement, il y a là une priorité à donner à tous les niveaux, que ce soit dans l'investissement, dans la modification des

De voorzitter.- Mevrouw Nagy heeft het woord.

Mevrouw Marie Nagy *(in het Frans).- We worden regelmatig aangesproken door personen die zich vragen stellen bij de genomen maatregelen, terwijl de sociale woningen niet worden gerenoveerd en blijven leegstaan. Die situatie laat zich moeilijk uitleggen.*

Ze hangt immers samen met de manier waarop de creatie van sociale woningen wordt georganiseerd. Die is namelijk in handen van openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en het zijn dan ook doorgaans de gemeenten die lid zijn van de raden van bestuur, met gedecentraliseerde beslissingen tot gevolg.

Bij de wetswijzigingen legde u de nadruk op procedures om de OMV's meer aandacht te laten besteden aan de vierjarenplannen. U richtte technische steuncellen op om ze te helpen de enorme achterstand in te halen. Naarmate die maatregelen worden ingevoerd, zal de renovatie mogelijk versnellen en wordt de strijd tegen leegstaande woningen opgevoerd.

Bovendien duurt het vaak een hele tijd voor een beschikbare woning ook effectief wordt bewoond, wat te wijten is aan de lange procedures. Dit is onredelijk, gelet op de woningdruk.

Sociale woningen zullen het probleem van de algemene verarming van de bevolking sinds 1989 niet verhelpen. Toch moet er op alle niveaus voorrang aan worden verleend, zowel wat de investeringen betreft, als de wijziging van de procedures en de organisatie van de betrokken actoren.

Ik ben blij met de maatregelen die u hebt genomen om die enorme uitdaging aan te gaan.

(Opmerkingen)

procédures ou dans l'organisation des acteurs concernés.

Je me réjouis d'entendre les mesures que vous avez mises en place et mettrez en place afin de relever ce grand défi de la Région de Bruxelles-Capitale.

(Remarques)

M. le président.- Comment justifier des délais de remise en état aussi confortables pour les logements sociaux, alors qu'ils sont particulièrement sévères pour les bailleurs du secteur privé ?

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'intérêt de M. du Bus rejoint celui des Bruxellois. Dans ce domaine, je n'aborde pas la question avec le prisme du perpétuel débat entre la majorité et l'opposition. C'est naturellement chez moi que les échos de la plupart des personnes concernées reviennent.

Des familles se trouvent dans des situations particulièrement difficiles pour se loger, alors que notre Constitution établit que le droit à un logement décent est reconnu comme fondamental. Force est de constater qu'une partie très importante de la population ne peut pas exercer correctement ce droit.

Les pouvoirs publics en général, et la Région en particulier, mènent à ce propos des politiques ambitieuses, notamment en termes de budget dédié à cette thématique, puisque la Région n'a jamais dépensé autant pour mener sa politique du logement.

La situation est devenue tellement préoccupante pour une partie de population qu'il fallait que le logement devienne une priorité réelle du gouvernement. Les autres membres du gouvernement ont aussi pris leurs responsabilités en acceptant de pouvoir affecter les moyens budgétaires nécessaires à cette politique.

Jamais, nous n'avons autant dépensé dans nos politiques de logement. Une première chose est d'établir des budgets et de les voter, une autre est d'exécuter la politique. Nous avons par exemple multiplié par trois les budgets annuels dépensés

De voorzitter *(in het Frans).- Hoe kan men dermate lange termijnen voor de renovatie van sociale woningen rechtvaardigen terwijl die zo streng zijn voor privéverhuurders?*

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik wil de eeuwigdurende tegenstelling tussen meerderheid en oppositie even buiten beschouwing laten. Het gaat hier om de Brusselaars.*

Heel wat gezinnen hebben ernstige problemen om een woning te vinden. Een degelijke woning is nochtans een grondwettelijk recht.

Het Brussels Gewest voert een ambitieus beleid. Nog nooit werd er zo veel geld uitgegeven aan huisvesting.

Voor een deel van de bevolking zijn de problemen zo ernstig geworden dat de regering huisvesting als een prioriteit moet beschouwen. De andere regeringsleden hebben ook hun verantwoordelijkheid genomen door in te stemmen met zware investeringen in huisvesting.

Het is echter een ding om geld voor huisvesting te begroten. Het beleid daadwerkelijk uitvoeren is nog een ander paar mouwen. We hebben ervoor gezorgd dat er jaarlijks drie maal meer wordt uitgegeven aan de renovatie en bouw van woningen. Dat kan worden bewezen met facturen. Sinds het begin van deze regeerperiode werd jaarlijks ongeveer 100 miljoen euro uitgegeven, in vergelijking met circa 30 miljoen euro per jaar tijdens de vorige regeerperiode.

Toch wil dat niet zeggen dat we op onze lauweren mogen rusten.

We doen echter ons best en werken aan betere

dans la politique de construction de nouveaux logements ou dans la politique de rénovation. Ces éléments d'analyse sont pertinents dans la mesure où ils représentent des factures payées prouvant ce qui est réalisé. Depuis le début de cette législature, nous sommes aux alentours de 100 millions d'euros dépensés annuellement, alors qu'on était aux alentours de 30 millions lors de la précédente législature.

Ces chiffres ne me font cependant pas conclure que tout va pour le mieux dans le meilleur des mondes.

Mais, et je n'ai de cesse de le dire, nous essayons de travailler le mieux possible, nous améliorons les contrats de gestion de chacun des organes chargés de mener les politiques en question.

Ainsi, la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) leur impose une efficacité croissante dans les travaux de construction ou de rénovation réalisés, leur donne davantage de moyens pour ce faire et établit des délais à respecter.

Nous nous sommes attelés à cela depuis le début de la législature et nous avons déjà obtenu des résultats concrets. Il n'empêche qu'en ce qui concerne la politique de construction de nouveaux logements, les délais imposés sont très longs. Une partie de ces procédures est exigée par la population ainsi que par les autorités communales.

Je vous invite à m'accompagner de temps à autre et constater par vous-mêmes l'utilité de toutes les étapes intermédiaires que nous avons installées. Leur but est notamment de renforcer le processus participatif lorsque l'on envisage la construction de nouveaux logements dans les quartiers, de répondre aux questions qui vous préoccupent.

Il est important que vous constatiez par vous-mêmes comment réagissent les autorités communales dans certains cas, les habitants dans la majorité de ceux-ci, lorsque l'on annonce qu'un terrain vierge sur lequel ont poussé des arbres est destiné, comme prévu initialement, à la construction d'un certain nombre de logements sociaux ou moyens.

Jamais les citoyens, ni les autorités communales n'ont encouragé la construction de nouveaux

beheerscontracten voor alle instanties die ons beleid uitvoeren.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) eist bijvoorbeeld dat de bouw- en renovatiewerken efficiënter worden uitgevoerd, verstrekt daarvoor extra middelen aan partners en bepaalt termijnen die moeten worden gerespecteerd.

Sinds het begin van deze regeerperiode hebben we al concrete resultaten geboekt. Dat neemt niet weg dat de termijnen voor de bouw van nieuwe woningen lang zijn. Er zijn immers bepaalde procedures die moeten worden gerespecteerd.

U zou me eens moeten vergezellen, dan kon u zelf vaststellen dat alle fasen die voorafgaan aan de bouw van woningen, nuttig zijn. Ze zijn onder meer bedoeld om de participatie van de bevolking te verbeteren als er nieuwe woningen worden gebouwd.

U zou eens moeten zien hoe gemeentebesturen of bewoners soms reageren als we aankondigen dat er op een braakliggend terrein sociale woningen of woningen voor middeninkomens zullen worden gebouwd. Zulk nieuws wordt nooit met gejuich onthaald. Dat is ook maar logisch, want iedereen wil het beste voor zijn eigen buurt. Het komt er dus op aan om nieuwe woningen zo goed mogelijk te integreren in wijken.

In sommige wijken zijn de mensen bang voor meer sociale gemengdheid. Dat geeft aanleiding tot tegenstand, beroepsprocedures enzovoort. Burgers maken nu eenmaal gebruik van hun rechten, als ze zich dat tenminste kunnen permitteren.

In volkswijken met veel sociale woningen wordt er zelden negatief gereageerd op de bouw van sociale woningen. In meer welgestelde buurten kan je er zeker van zijn dat bewoners protest zullen aantekenen. Daarom hebben we werk gemaakt van participatie. We organiseerden al zeven wijkvergaderingen om projecten uit te leggen aan buurtbewoners.

We hebben ook de gemeenten meer bij onze projecten betrokken om zo weinig mogelijk tijd te verliezen aan het oplossen van problemen. Alle beleidsverantwoordelijken van het gewest en de betrokken gemeente die bevoegd zijn voor huis-

logements. Et cela n'a rien de choquant : chacun a ses préoccupations dans son propre quartier. Il convient donc de faire en sorte que le développement de logements plus ou moins importants puisse s'intégrer au mieux dans le quartier.

Certes, certains quartiers voient naître une peur liée à une mixité sociale accrue. Cela entraîne des blocages, des procédures de recours, la naissance de droits légitimes qui sont à la disposition des citoyens et que ceux-ci utilisent, d'autant plus qu'ils ont les moyens de le faire !

C'est très simple : dans les quartiers plus populaires où il y a déjà beaucoup de logements sociaux, il y a rarement des réactions. En revanche, dans les quartiers comptant très peu de logements sociaux, on peut être quasi certain qu'il y aura des procédures de recours. C'est pour cette raison que l'on a renforcé les processus de participation : on a ajouté pas moins de sept rendez-vous avec les citoyens pour essayer de construire le nouveau projet avec eux.

On y a également associé les communes. C'est ainsi que, depuis le début de la législature, on a modifié la coopération avec les autorités administratives communales et régionales afin de perdre le moins de temps possible dans la résolution d'erreurs. On met donc autour de la table les responsables du logement et de l'urbanisme aux niveaux régional et communal et, parfois, la Commission royale des monuments et des sites afin que chacun puisse donner son avis en amont et pour limiter le nombre de "surprises".

En effet, on a déjà connu des cas où les dossiers avançaient et on devait tout recommencer en raison de l'oubli d'un élément ou l'autre. La perte de temps s'avérait ainsi considérable.

Compte tenu de tout cela, depuis le début de la législature, nous avons estimé qu'il convenait de diversifier les réponses. En effet, on ne peut pas se contenter de la construction de nouveaux logements pour des raisons que vous comprendrez aisément. Il faut également rénover le patrimoine actuel.

Vous avez d'ailleurs beaucoup insisté les uns et les autres sur l'état dans lequel ce patrimoine se trouve. C'est la raison pour laquelle le

vesting en stedenbouw, plegen overleg met elkaar. Soms wordt ook de KCML bij de zaak betrokken om onaangename verrassingen te vermijden.

Ik kan voorbeelden geven van dossiers waarmee we enorm veel tijd hebben verloren omdat iets uit het oog was verloren.

Sinds het begin van deze regeerperiode hebben we het actieterrein groter gemaakt. Het volstaat immers niet om nieuwe woningen te bouwen. Er moeten er ook worden gerenoveerd.

Met de steun van het parlement voerde de regering in 2010 een vierjarenplan in met een budget van 206 miljoen euro voor de renovatie van openbare woningen. Ik wijs er overigens op dat de sociale woningen niet in handen van het Brussels Gewest, maar van de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn. De meeste aandelen van die huisvestings-maatschappijen zijn in handen van gemeenten.

Het Brussels Gewest heeft zijn verantwoordelijk-heid genomen door middelen te begroten voor de renovatie van woningen. Dat gebeurde belange-loos, er werden in ruil geen aandelen in sociale huisvestingsmaatschappijen geëist. We zijn ons ervan bewust dat we moeten investeren in de renovatie van openbare woningen, net zoals we ook in de privésector investeren.

gouvernement a décidé, avec le soutien du parlement, de refaire un plan quadriennal de 206 millions d'euros en 2010, afin de réinjecter de l'argent dans le patrimoine public. Je rappelle ici que le patrimoine des logements sociaux n'est pas régional ; ce patrimoine appartient aux sociétés de logement social. Les actionnaires de ces dernières sont, en grande partie, les communes. Dans d'autres cas, il s'agit de coopératives.

Il n'en reste pas moins vrai que la Région a quand même pris ses responsabilités et a décidé d'injecter des moyens financiers pour procéder aux rénovations. Elle n'a d'ailleurs pas fait cela en échange de parts dans les sociétés de logement social, mais bien parce qu'elle est consciente qu'une partie des réponses réside dans le patrimoine public existant. C'est pour cette raison qu'on a retroussé nos manches et que l'on s'y est attaqué de la même façon qu'on s'est attaqué au secteur privé.

M. le président.- Les critères ne sont pas les mêmes.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Concernant la responsabilité de chacun, reconnaissez que la modification apportée dans le Code du logement permet d'augmenter les délais pour donner la possibilité aux propriétaires privés de procéder à des travaux. C'est une manière de répondre à une des préoccupations exprimées par le Syndicat national des propriétaires (SNP).

M. Vincent De Wolf.- Reconnaissez que les amendements allaient dans ce sens.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est exact. Nous avons également tenu compte de la situation dans le secteur privé. Personne ne peut affirmer que notre Région mène une politique contraignante pour le privé sans prendre ses responsabilités dans le secteur public. Au contraire, j'ai souhaité, dès le départ, montrer l'exemple dans le public avant d'intervenir dans le privé.

Un parti de l'opposition constate, sur le ton de la moquerie, que nous dégageons des moyens supplémentaires pour la rénovation alors que de plus en plus de logements sont inoccupés. La raison en est que dans beaucoup de cas, un

De voorzitter *(in het Frans).- Er gelden andere criteria.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Dankzij de wijziging van de Huisvestingscode zijn de termijnen voor privé-personen die renovatiewerken willen laten uitvoeren, verlengd. Op die manier zijn we tegemoet gekomen aan de bekommernissen van het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (AES).*

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- U moet toch toegeven dat de amendementen die kant uitgingen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Inderdaad. We hebben ook rekening gehouden met de situatie in de privé-sector. Niemand kan stellen dat ons gewest een dwingend beleid voert ten aanzien van de privé-sector zonder ook zijn verantwoordelijkheden binnen de overheidssector op te nemen.*

In de oppositie wordt spottend opgemerkt dat we extra middelen vrijmaken voor renovatie terwijl er steeds meer woningen leegstaan. In tal van gevallen omvat een renovatieprogramma immers een tussentijdse situatie waardoor het lijkt of er meer leegstaande woningen zijn dan eerder. Om een woning grondig te renoveren moet ze immers

programme de rénovation comprend une situation intermédiaire qui, de prime abord, peut faire penser que les logements inoccupés sont plus nombreux qu'auparavant. En effet, la rénovation en profondeur d'un bâtiment exige souvent de le vider, ce qui augmente temporairement le nombre de logements inoccupés. Bien entendu, l'ensemble de ces logements seront récupérés après les travaux.

Ce qui importe, ce sont donc les chiffres relatifs au nombre de logements ne figurant pas dans un programme de rénovation. Les raisons qui nous ont contraints à engager des montants considérables résident dans le fait que des sociétés n'ont pas géré leur patrimoine de manière adéquate. De ce fait, des logements ont été laissés à l'abandon, ce qui a gonflé les coûts de leur rénovation.

En outre, la conception de certains bâtiments s'est révélée catastrophique. Des logements construits au début du siècle passé ne requièrent pas de travaux lourds, alors que d'autres datant des années 60-70 doivent être intégralement reconstruits parce qu'ils présentent de gros défauts en termes de qualité des bétons, des structures ou des isolations. Tout cela exige des budgets considérables.

Les statistiques de la SLRB indiquent que le 31 décembre 2011, 3.429 logements étaient vides. Ce chiffre comprenait 2.315 logements en rénovation dont 1.788 logements en rénovation avec un financement acquis, 356 logements à rénover avec un financement non-acquis à la fin de 2010 et 171 logements dont le statut budgétaire n'était pas précisé. Il restait encore 1.114 logements en vide locatif entre deux locations ou en cours de remise en état.

Le total des logements inoccupés était donc de 2.315.

Selon une enquête partielle sur les logements de la SLRB inoccupés, en 2012, sur un total de 39.313 logements sociaux, 2.698 logements étaient inoccupés, c'est-à-dire 6,8% du patrimoine. Parmi ceux-ci, 2.401 logements étaient en rénovation avec un financement acquis, ce qui représentait 90% des logements occupés.

Un total de 270 logements restaient à rénover sans un financement acquis, c'est-à-dire 10% du total

eerst worden leeggemaakt.

We mogen dan ook alleen het aantal niet-gerenoveerde leegstaande woningen in aanmerking nemen. We hebben hiervoor aanzienlijke bedragen vrijgemaakt omdat de maatschappijen hun patrimonium niet altijd correct hebben beheerd, waardoor woningen verwaarloosd raakten. Dit doet de renovatiekosten stijgen.

Bovendien bleek de structuur van bepaalde woningen dramatisch. Woningen uit het begin van vorige eeuw vereisen geen grote werkzaamheden, terwijl woningen uit de jaren zestig en zeventig wel volledig moeten worden heropgebouwd door problemen met de kwaliteit van het beton, structuur of isolatie.

De statistieken van de BGHM geven aan dat er op 31 december 2011 3.429 woningen leegstonden. Dit aantal omvatte 2.315 woningen in renovatie, waarvan 1.788 met verkregen financiering, 356 te renoveren met financiering die eind 2010 nog niet was verkregen en 171 met een niet-verduidelijkt budgettair statuut. Er bleven nog 1.114 woningen met een huurleegstand over tussen twee verhuringen in of tijdens renovatiewerken.

Het totale aantal leegstaande woningen bedraagt dus 2.315.

Volgens een gedeeltelijke enquête over leegstaande woningen van de BGHM in 2012 zouden op een totaal van 39.313 sociale woningen 2.698 woningen leegstaan, zijnde 6,8% van het patrimonium. Hiervan werden 2.401 woningen gerenoveerd met verkregen financiering, wat goed is voor 90% van de bewoonde woningen.

In totaal bleven er 270 te renoveren woningen over zonder verkregen financiering, namelijk 10% van het totale aantal leegstaande woningen (en niet van het patrimonium van de leegstaande woningen).

De geleverde inspanningen voor een meer anticiperend beheer van de vastgoedmaatschappijen hebben er enerzijds toe geleid dat het aantal leegstaande woningen zonder financiering tussen 2009 en 2012 aanzienlijk is afgenomen: van een totaal van 42% in 2009 tot 10% in 2010.

des logements inoccupés (et non pas du patrimoine des logements sociaux). Les efforts fournis pour une gestion immobilière des sociétés plus anticipative ont eu deux effets. D'une part, entre 2009 et 2012, le nombre de logements inoccupés sans financement a diminué sensiblement. En effet, d'un total de 42% en 2009, ils sont passés à 10% en 2012.

Aujourd'hui, 0,7% des logements sociaux restent sans financement. Il faut organiser les travaux de rénovation. Des procédures s'appliquent pour les réaliser. Nous avons aussi incité les sociétés à lancer des études préalables sur des sites avec des logements inoccupés. Cela nous permettra de disposer d'un programme avant la libération des logements ou avant l'octroi des financements complets des travaux.

Cela a notamment été le cas pour Floréal, qui était l'une des SISP comptant énormément de patrimoine vide. Le processus de fusion qui a été soutenu par les partis de la majorité et de l'opposition va permettre à des sociétés, comme Floréal et la Cité moderne, d'être reprises dans des groupes de SISP. La cité-jardin Floréal va fusionner avec Le Logis, qui, avec un même type de patrimoine, ne compte pas de logements inoccupés et a une expertise en termes de rénovation.

La Cité moderne est une société coopérative qui a éprouvé de graves difficultés. Nous avons mis plus de dix ans pour pouvoir y réaliser des travaux de rénovation et les délais légaux de permis d'urbanisme ont été dépassés. Nous sommes en train de chercher une solution pour récupérer l'expertise et les budgets qui avaient été dégagés pour réaliser ces travaux. Cette société va être reprise dans un groupe de sociétés coopératives. Ce sera même peut-être l'une des premières opérations à aboutir, en concertation avec les autorités communales.

On me dit que le nombre de familles qui se retrouvent sur les listes d'attente du logement social augmente. Évidemment, nous nous en sentons responsables. C’est la raison pour laquelle nous diversifions notre politique et nous construisons. Nous devons développer maintenant un nouveau plan logement, car le délai entre la prise de décision - on identifie un terrain avec les autorités communales, on dégage des budgets - et

Er moeten renovatiewerken worden uitgevoerd, waarvoor bepaalde procedures van toepassing zijn.

We hebben de maatschappijen er ook toe aangezet voorafgaande studies uit te voeren over locaties met leegstaande woningen. Op die manier kunnen we beschikken over een programma alvorens de woningen worden vrijgemaakt of de volledige financiering van de werken wordt toegekend.

Dit was met name het geval voor Floréal, een van de OVM's met heel wat leegstand. Dankzij het fusieproces kunnen vennootschappen zoals Floréal en Cité moderne worden opgenomen in de groepen van OVM's. Floréal fuseert met Le Logis, dat geen leegstaande woningen heeft en kan bogen op heel wat ervaring op het vlak van renovatie.

Cité moderne is een coöperatieve vennootschap die met ernstige problemen kampt. Het duurde meer dan tien jaar om er renovatiewerken in te kunnen uitvoeren en de wettelijke termijnen van de stedenbouwkundige vergunningen zijn verstreken. We zoeken naar een oplossing voor het recupereren van de knowhow en budgetten die voor de werken werden vrijgemaakt. De vennootschap wordt opgenomen in een groep van coöperatieve vennootschappen.

Het aantal gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning zou toenemen. Daar voelen wij ons uiteraard verantwoordelijk voor. We diversifiëren ons beleid dan ook en blijven bouwen. We moeten een nieuw huisvestingsplan uitwerken omdat de termijn tussen het nemen van de beslissing en de eigenlijke bouw vrij lang is.

We tellen meer dan vijfduizend gefinancierde woningen. In het kader van het overleg bij een openbaar onderzoek bestaat de tendens er echter in het aantal aanvaarde woningen te verlagen. We moeten dus overheidswoningen blijven bouwen, want we hebben het streefdoel van 15% nog niet behaald. De vraag blijft wel bestaan, en daarom heeft de regering in Oostende beslist een nieuw huisvestingsplan te lanceren.

We hebben tevens een aantal grondreserves vrijgemaakt. Er is geld nodig om ook hier woningen te bouwen, wat ook weer een nieuw huisvestingsplan rechtvaardigt.

la construction proprement dite est assez long.

Nous avons identifié plus de cinq mille logements, qui sont financés. Mais nous savons que, dans le cadre de la concertation lors de l'enquête publique, la tendance est toujours à la diminution du nombre de logements acceptés. Il faut continuer à construire des logements publics, car nous ne sommes pas encore arrivés au pourcentage de 15% de logements publics à finalité sociale. Et, comme vous le rappelez tous, la demande est là. C'est pourquoi le gouvernement a décidé à Ostende de relancer un nouveau plan logement.

C'est aussi parce que nous avons décidé de débloquer un certain nombre de réserves foncières : Schaerbeek-Josaphat, Schaerbeek-Formation, une partie du site du Heysel en cas de déménagement du stade, etc. Un financement sera nécessaire pour construire des logements dans ces nouveaux quartiers, ce qui justifie un nouveau plan de rénovation.

Les 0,7% restants devront aussi être financés. D'autres travaux liés à la sécurité seront également nécessaires. Ces efforts devront être poursuivis dans le cadre des prochaines discussions budgétaires, tout comme nous continuerons à soutenir l'accès à la propriété pour ceux qui n'ont pas accès au marché privé, ou à aider certains ménages - sans-abri, femmes victimes de violences conjugales, ceux qui doivent se reloger absolument... - par le biais de l'allocation de relogement mise en place sous cette législature.

Nous avons également pris d'autres mesures visant à mieux organiser le logement social public : le bail à durée déterminée de neuf ans pour les nouveaux inscrits comme mesure à moyen terme, et le renforcement des règles de mutation afin que les ménages occupent un logement à leur taille au lieu de laisser des pièces vides.

Lorsqu'on dit que toujours plus de familles se retrouvent dans les listes d'attente, on ne peut analyser cela uniquement du point de vue de la politique du logement : il faut aussi prendre en compte la politique socio-économique et des choix qui dépassent la simple échelle de la Région. C'est une préoccupation : pourquoi nous retrouvons-nous dans des situations qui placent une partie croissante de la population dans des difficultés sociales ? C'est comme si l'on disait que les CPAS

Ook de resterende 0,7% moet worden gefinancierd en er zijn ook veiligheidswerken noodzakelijk. Die inspanningen moeten worden voortgezet in het kader van de volgende begrotingsbesprekingen. Voorts blijven we ook de toegang tot eigendom stimuleren voor wie geen toegang heeft tot de privémarkt, en helpen we bepaalde gezinnen door herhuisvesting toe te kennen.

We hebben ook andere maatregelen genomen om de publieke sociale huisvesting beter te organiseren: de huurovereenkomst met een vaste duur van negen jaar voor wie pas is ingeschreven, en de verstrenging van de mutatieregels zodat gezinnen een woning op hun maat betrekken en geen kamers laten leegstaan.

Dat er steeds meer gezinnen op de wachtlijsten staan, mag niet alleen bekeken worden vanuit het oogpunt van de huisvesting; er moet ook aandacht gaan naar het sociaal-economisch perspectief en naar de keuzes die de grenzen van het gewest overstijgen. Waarom worden we geconfronteerd met een situatie waarbij steeds meer mensen in sociale problemen terechtkomen? We moeten hiervoor oplossingen aanbieden en nadenken over de keuzes inzake sociaal-economische ontwikkeling.

sont responsables du fait que de plus en plus de personnes viennent frapper à leur porte pour obtenir une aide. Nous, face à ces situations, devons donner plus de réponses. Il y a donc nécessité d'une réflexion globale sur les choix de développement socio-économique des uns et des autres.

M. le président.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- M. le ministre, tout le monde s'accorde sur l'énergie que vous déployez pour être à la hauteur du mandat qui vous a été confié, à travers cet accord de majorité qui définit le logement comme une priorité importante.

Ma question portait précisément sur les enjeux du taux d'inoccupation des logements sociaux. Les chiffres que vous avez fournis ne donnent pas une image très claire de la situation sur ce point. D'une part, vous avez fait état de 3.429 logements vides au 31 décembre 2011, dont 1.114 en vide locatif complet, sans programme de rénovation et de financement.

Ces 1.114 représenteraient donc 3% des 39.000 logements sociaux en vide locatif, qui ne font pas l'objet d'un financement spécifique.

D'autre part, vous avez cité un autre chiffre, qui représente 0,7% de l'ensemble des logements sociaux sans financement. Pourriez-vous clarifier ces chiffres ?

Au niveau des chiffres dont je dispose pour une société de logement, 50% des logements vides font l'objet d'un programme de rénovation et de financement et 50% des logements vides ne font l'objet d'aucun programme de rénovation et de financement.

Par ailleurs, dans quelle mesure les communes elles-mêmes peuvent-elles investir, puisqu'elles sont actionnaires majoritaires des SISP ? La Ville de Bruxelles a investi de manière importante et sur fonds propres pour la rénovation de ses logements sociaux. Cette information m'a été confirmée par une société de logement.

Quels éléments de réponse apportez-vous à cette question, à propos de laquelle vous ne vous êtes absolument pas exprimé ?

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

De heer André du Bus de Warnaffe *(in het Frans).- Mijnheer Doulkeridis, iedereen erkent dat u zich inzet voor het huisvestingsbeleid.*

Uw cijfers over de leegstand van sociale woningen zijn evenwel niet erg duidelijk. U zei dat er op 31 december 2011 3.429 woningen leegstonden, waarvan 1.114 waarvoor er geen renovatie was gepland.

Het laatstgenoemde cijfers is goed voor ongeveer 3% van de 39.000 sociale woningen. Het gaat om woningen met een huurleegstand waarvoor geen specifieke financiering is uitgedokterd.

U zei ook dat voor 0,7% van de sociale woningen niet in een financiering is voorzien.

Kunt u die cijfers verduidelijken?

Ik heb cijfers over een huisvestingsmaatschappij waaruit blijkt dat voor slechts 50% van de leegstaande woningen in een renovatiebudget is voorzien.

In welke mate kunnen de gemeenten als meerderheidsaandeelhouders van de OVM's zelf investeren in renovatie? De stad Brussel heeft daarvoor al veel eigen middelen uitgetrokken.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Votre première question complémentaire porte sur les chiffres. Je vous les transmettrai aux fins d'analyse. Si vous souhaitez revenir sur ce thème, n'hésitez pas à le faire : cela me fera plaisir et nous pourrons approfondir le sujet.

Concernant la seconde remarque portant sur le rôle des communes, j'estime que je dois d'abord me concentrer sur ce que je dois faire. J'ai donc répondu en fonction de ce que je dois faire et de ce que nous faisons depuis le début de la législature. Il est évident que les communes peuvent le faire si elles en ont la capacité et le souhait. Si nous avons aujourd'hui trop peu de logements sociaux, ce n'est pas le résultat de dix ans, mais de cent ans. Voilà cent ans que certaines communes ont décidé de construire des logements sociaux ou publics alors que d'autres ont fait l'impasse. D'autres communes encore ont décidé d'inverser la tendance ces dernières années et de rattraper leur retard.

Toutes les communes participent-elles au Plan logement qui vise à augmenter le nombre de réponses aux besoins via la construction ? Pas encore toutes, mais beaucoup entrent dans le jeu. Certaines communes semblaient ouvertement récalcitrantes et j'espère qu'elles vont débloquer des obstacles. Pour prendre un exemple, je citerai un cas concernant une commune chère à l'une des commissaires ici présentes : à Woluwe-Saint-Pierre, il y a le terrain des Dames blanches à propos duquel elle m'interroge régulièrement. Va-t-on enfin y construire du logement ? Bien sûr ! Vous avez d'ailleurs raison de vouloir équilibrer davantage la situation afin d'apporter des réponses à des familles en difficulté dans ce type de commune. En effet, les communes de la deuxième couronne semblent avoir compris que, pour éviter les ghettos, il faut améliorer la mixité dans tous les quartiers. Cette évolution me semble positive.

(Remarques)

M. le président.- La parole est à M. du Bus de Warnaffe.

M. André du Bus de Warnaffe.- À l'occasion de la fusion des SISP, je vous demande de mettre un accent tout particulier sur la rénovation des

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik zal u de cijfers bezorgen. Aarzel niet om dit thema opnieuw ter sprake te brengen als u nog vragen hebt.*

Uw tweede vraag betrof de rol van de gemeenten. Welnu, ik denk dat ik me in de eerste plaats moet concentreren op mijn eigen werk. Het spreekt voor zich dat de gemeenten in de renovatie van sociale woningen mogen investeren als ze dat kunnen en willen. Het tekort aan sociale woningen is geen probleem dat tien jaar geleden is ontstaan, maar gaat veel verder terug. Honderd jaar geleden al besloten sommige gemeenten om sociale woningen te bouwen, terwijl andere niets deden. Bepaalde gemeenten deden de afgelopen jaren inspanningen om hun achterstand in te halen.

Niet alle gemeenten werken mee aan het huisvestingsplan, maar er zijn er veel die zich wel inzetten. Sommige gemeenten verzetten zich openlijk. Ik hoop dat daar snel een einde aan komt. Het spreekt voor zich dat er bijvoorbeeld op het terrein in de Witte Vrouwenlaan te Sint-Pieters-Woluwe uiteindelijk wel woningen zullen worden gebouwd. U dringt er trouwens terecht op aan dat daar ook sociale woningen komen. De Brusselse gemeenten die aan de gewestgrens liggen, lijken te hebben begrepen dat ze moeten streven naar meer sociale gemengdheid om gettovorming te vermijden.

(Opmerkingen)

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

De heer André du Bus de Warnaffe *(in het Frans).- Naar aanleiding van de fusie van OVM's moet u bijzondere aandacht besteden aan de*

logements vides.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

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 réforme du calcul du loyer dans le secteur du logement social".

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

M. Vincent De Wolf.- Dans la lignée de l'interpellation précédente, je donne un petit tuyau à M. Doulkeridis. À Etterbeek, le Foyer Etterbeekois souhaite construire des logements sur le terrain appelé "le mouchoir" situé Rue Louis Hap, mais la SLRB ne répond pas.

J'en viens maintenant à une question certainement aussi importante.

En sa réunion du 2 mai dernier, le Conseil des ministres bruxellois a, semble-t-il, difficilement adopté une note de principe sur la réforme du calcul du loyer dans le secteur du logement social.

Depuis juin 2009, l'accord de gouvernement annonce que "dans la mesure du possible, sera simplifié le mode de calcul du loyer social et des charges". Depuis juillet 2010, le contrat de gestion conclu entre la Région et la SLRB dispose tout autant que des études seront réalisées "dans les 12 mois de la signature du présent contrat proposant les éléments de réflexion d'un nouveau mode de calcul du loyer". Nous n'avons donc guère avancé, puisque ce n'est que près de deux ans plus tard et en fin de législature que le gouvernement a enfin décidé d'étudier la question.

renovatie van leegstaande woningen.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "de hervorming van de berekening van de huurprijs in de socialehuisvestingssector".

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Wat de vorige interpellatie betreft, heb ik nog een tip voor de heer Doulkeridis. De Foyer in Etterbeek wil appartementen bouwen op het terrein 'le mouchoir', maar de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) reageert niet.*

Op 2 mei 2013 heeft de ministerraad met veel moeite een principenota over de hervorming van de berekening van de huurprijs voor sociale woningen goedgekeurd.

In het regeerakkoord van juni 2009 staat dat de berekeningswijze voor de huur van sociale woningen zoveel mogelijk zal worden vereenvoudigd.

Sinds juli 2010 beschikt men over een beheerscontract dat het Gewest met de BGHM heeft gesloten. Daarin staat dat binnen het jaar studies moeten zijn verricht met suggesties over nieuwe berekeningswijzen voor sociale huurprijzen. We hebben dus amper vooruitgang geboekt want we zijn meer dan twee jaar later, de legislatuur loopt op haar einde en de regering heeft nu pas beslist de zaak te bestuderen.

Een van de bedenkingen bij een herberekening van

Parmi les préoccupations d'une réforme du calcul du loyer, sont évidemment à relever la capacité des ménages à supporter celui-ci au vu de l'accroissement du taux d'appauvrissement en Région bruxelloise ; mais également, de manière tout aussi importante, la capacité des sociétés immobilières de service public (SISP) à maintenir un équilibre financier, et pour certaines d'entre elles à ne pas aggraver leur situation patrimoniale. Ces deux préoccupations coïncident d'ailleurs, dès lors que l'appauvrissement des locataires impacte le loyer qui leur est demandé et, en conséquence, les revenus locatifs des SISP.

Des questions se posent naturellement sur l'impact budgétaire de la réforme qui s'annonce, pour les SISP, pour la Région également, qui alloue déjà quelque 18 millions d'euros à l'allocation régionale de solidarité (ARS).

Si l'on peut de plus en plus miser sur une diminution des charges locatives, par l'amélioration du patrimoine des SISP du point de vue énergétique notamment, et demain par la rationalisation du secteur des sociétés de logement, une réforme du mode du calcul du loyer s'avérerait plus hasardeuse : selon quels paramètres de calcul, selon quel régime pour les locataires actuels, avec l'objectif ou non d'appliquer un objectif de neutralité des recettes locatives, etc. ?

Qu'en est-il de l'objectif de neutralité des recettes locatives ? Allez-vous faire une balance globale sur l'ensemble du secteur, avec des bons et des mauvais élèves ?

En sa décision du 2 mai, soit quatre ans après la déclaration gouvernementale, le gouvernement charge le secrétaire d'État de consulter la SLRB pour réaliser des simulations et proposer des paramètres de calcul de loyers. Pourquoi a-t-on attendu quatre ans pour commencer à exécuter la déclaration de politique générale et réfléchir à ce qui va être réalisé et aux personnes qui seront consultées ?

Il est précisé qu'il faut consulter le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, respecter dix principes-cadre, garder un objectif de neutralité totale dans la réforme actuelle, et maintenir l'équilibre financier. C'est la quadrature du cercle !

sociale huurprijzen is of gezinnen met een laag inkomen dat wel kunnen betalen. Het Gewest lijdt immers al onder toenemende verarming. Ook is het de vraag of de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) er financieel nog aan uit kunnen. De verarming van de huurders heeft immers een weerslag op de huurinkomsten van de OVM.

Welke impact heeft de hervorming op de begroting van de OVM en die van het Gewest, dat al zo'n 18 miljoen euro aan de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) besteedt?

We kunnen ervan uitgaan dat de gemeenschappelijke lasten zullen verminderen omdat enerzijds de OVM hun patrimonium energieperformanter uitrusten en anderzijds de sector van de huisvestingsmaatschappijen wordt gerationaliseerd. Een nieuwe berekeningswijze voor sociale huurprijzen uitdokteren, blijkt een moeilijke opdracht. Voor welke berekeningsmethode wordt gekozen? Welk systeem past men toe op de huidige bewoners?

Hoe ziet u het neutraliteitsprincipe van huurinkomsten? Gaat u een globale balans opstellen, met goede en met slechte leerlingen?

Vier jaar na de regeringsverklaring belast de regering de staatssecretaris de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) simulaties en berekeningsmethoden voor sociale huurprijzen uit te werken. Waarom heeft men daarvoor vier jaar gewacht?

Daarbij moet de adviesraad voor Huisvesting worden geraadpleegd, de tien kaderprincipes worden gerespecteerd, de neutraliteit worden gewaarborgd en een financieel evenwicht bewaard blijven. Een onmogelijke opdracht dus!

De herberekening mag de huurder inderdaad niet duurder komen te staan en de OVM's mogen geen inkomsten verliezen. Ik ben verbaasd dat men er pas na vier jaar na de regeringsverklaring aan begint.

De simulaties dienen om de impact van het nieuwe scenario voor de huurders, de OVM's en het Gewest te berekenen. Dat hopen we tenminste.

Voorts is de staatssecretaris belast de resultaten van de analyse aan de sector en de adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk

Il faut en effet rénover le mode de calcul du loyer sans que cela coûte plus cher aux locataires, ni que les SISP n'aient de baisse de revenus. Je ne peux pas dire que j'y sois opposé, mais je suis assez surpris qu'on se préoccupe de ces éléments quatre ans après la déclaration gouvernementale et qu'on n'ait rien fait à part dire qu'on va commencer à y réfléchir.

Les simulations concerneront l'impact des scénarios pour les locataires, pour les SISP et pour la Région. On peut quand même l'espérer, sinon on pourrait se demander à quoi elles vont servir.

En outre, le secrétaire d'État est chargé de soumettre les résultats de l'analyse au secteur et au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et de les consulter.

Quels sont les dix principes-cadre qui feront l'objet de ces simulations ? Celles-ci se fondent-elles sur le paysage des SISP existant à ce jour ou avez-vous déjà anticipé la rationalisation des SISP ? Quels acteurs devront réaliser ces simulations ? Disposez-vous déjà d'un calendrier pour cette réforme ?

Gewest over te maken en hen om advies te vragen.

Wat zijn de tien kaderprincipes die de simulaties zullen bekijken? Zijn ze gegrond op de huidige OVM's of bent u vooruitgelopen op de rationalisering die de OVM's zullen doorvoeren? Wie gaat de simulaties uitwerken? Hebt u een timing voor de hervorming voor ogen?

Discussion

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

M. Mohamed Daïf.- Depuis que la Région bruxelloise existe, nous interpellons le gouvernement sur la complexité du calcul des loyers. Pour les locataires - et même pour les personnes qui les accompagnent -, il est très difficile à comprendre. Il suffit d'observer le nombre d'éléments figurant sur une fiche de loyer.

Nous ne cessons d'intervenir, avant ou après les élections, pour que soit simplifié le mode de calcul des loyers, car il repose sur une série de paramètres : revenus du ménage, nombre d'enfants et de personnes à charge, état du logement, équipements, présence éventuelle d'un ascenseur et d'un concierge, entretien des alentours de l'immeuble, dispositifs d'économie énergétique...

Depuis que je siège dans cette commission, soit depuis 1995, j'entends les ministres et

Bespreking

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).- Vanaf het bestaan van het Brussels Gewest interpelleren wij de regering over de complexiteit van de berekening van de huur, die bijzonder ingewikkeld is voor huurders.*

Die is immers gebaseerd op een hele reeks parameters (inkomsten van het gezin, aantal kinderen en personen ten laste, eventuele aanwezigheid van een lift, enzovoort).

Vanaf 1995, en ook in het regeerakkoord van 2009, wordt er reeds vereenvoudiging beloofd, maar er gebeurt niets.

Op 2 mei laatstleden keurde de regering hierover een nota goed. Kunnen we nu wel een eenvoudige en heldere berekeningswijze verwachten?

gouvernements nous promettre une simplification, mais rien ne se passe. L'accord de gouvernement de 2009 prévoyait pourtant ce qui suit : "Dans la mesure du possible sera simplifié le mode de calcul des loyers et des charges afin de réduire celles-ci. Les nombreux plans d'investissement et de construction favorisent prioritairement les travaux menant à des économies d'énergie."

Le 2 mai dernier, le gouvernement a adopté une note sur cette question. Cette fois, peut-on espérer un mode de calcul simple et clair pour chacun ?

Une concertation est-elle menée avec les SISP pour envisager les modalités d'une telle réforme ?

Comment évolue votre calcul ? Avez-vous réalisé des simulations afin d'en évaluer le bénéfice éventuel pour les locataires sociaux actuels ? Le nouveau mode de calcul sera-t-il applicable à tous les locataires actuels, ou seulement aux nouveaux occupants ?

Un autre volet important est celui des charges, parfois bien plus élevées que le loyer lui-même.

En ce qui concerne la question du chauffage, il est parfois préférable pour le locataire - hormis pour le coût d'investissement - d'opter pour un chauffage individuel qu'il pourra gérer lui-même, plutôt que pour le chauffage collectif qui entraîne de nombreux problèmes.

Concernant les compteurs de passage d'eau, où en sommes-nous exactement, vis-à-vis de l'ordonnance que nous avons votée et qui permettrait l'installation de compteurs individuels ?

Ces charges pèsent lourdement en cette période de crise. De nombreuses personnes n'ont pas les moyens, et c'est la raison pour laquelle les demandes concernant les logements sociaux augmentent. Il ne faut pas que ces charges pèsent sur le calcul du loyer et fassent fuir les locataires qui n'ont pas les moyens de se loger ailleurs, car le logement social est un rempart contre la pauvreté.

Troisièmement, compte tenu de l'adoption récente du Code du logement, vous avez envisagé que les logements sociaux prévoiraient 10% de la place disponible pour des logements moyens.

Wordt er overleg gepleegd met de OVM's inzake de modaliteiten van een dergelijke hervorming?

Hoe evolueert uw berekening? Hebt u simulaties gemaakt om het eventuele voordeel voor de huidige sociale huurders te ramen? Is de nieuwe berekeningswijze van toepassing voor alle huidige huurders, of alleen voor nieuwe huurders?

Een ander belangrijk thema is dat van de kosten, die vaak hoger zijn dan de huur zelf.

Het is voor een huurder soms voordeliger om te opteren voor individuele verwarming die hij zelf kan regelen, dan voor een collectieve verwarming.

Er zouden individuele watermeters komen, zoals vastgesteld in de goedgekeurde ordonnantie. Hoe staat het daarmee?

Dit zijn kosten die zwaar doorwegen in tijden van crisis. Ze mogen niet wegen op de berekening van de huurprijs. Heel wat mensen kunnen immers nergens anders terecht.

In het licht van de recente goedkeuring van de Huisvestingscode stelde u dat sociale woningen goed zouden zijn voor 10% van de beschikbare plaatsen voor woningen voor middeninkomens.

Welke berekeningswijze zal worden toegepast voor woningen voor middeninkomens, aangezien beide woningtypes zich in dezelfde gebouwen bevinden?

Er moet dus duidelijk een verschil worden gemaakt in de berekeningswijze. Op basis van welke parameters kan de huurder van een woning voor middeninkomens onderscheiden worden van die van een sociale woning?

Kunnen we een kopie krijgen van de beslissingen van de regering inzake die acht principes? Welke zijn de parameters voor de verschillende huurtypes?

(Opmerkingen)

En wat is tot slot het verschil tussen een woning voor middeninkomens en een sociale woning wat de huur betreft?

Dès lors, étant donné que ces logements sont situés dans les mêmes bâtiments, quel sera le mode de calcul adopté pour les logements moyens ? Si deux locataires se trouvent sur le même pallier, que l'un possède un statut de logement social et l'autre de logement social moyen, qu'est ce qui les différencie étant donné qu'ils occupent le même type d'appartement ?

Il doit donc forcément exister une différenciation dans le mode de calcul. Quels sont donc les paramètres permettant de différencier le locataire d'un logement moyen d'un locataire de logement social ?

Je ne sais pas si l'arrêté est déjà fixé, mais nous aurons certainement l'occasion de revenir sur la question. Pourrions-nous disposer d'une copie des décisions du gouvernement par rapport à ces huit principes ? Quels sont les paramètres qui encadrent ces différents loyers ?

(Remarques)

Enfin, quelle est la différence entre logement moyen et logement social en termes de loyer ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- M. De Wolf, vous déclarez que la réforme du calcul du loyer du secteur du logement social est attendue depuis quatre ans, étant inscrite dans l'accord de majorité de 2009. Je vais vous contredire : elle est attendue depuis 24 ans ! Aucun ministre ne s'y est encore vraiment attaqué.

Pour la première fois, un accord a été obtenu, début mai, au gouvernement pour accepter des principes cadres pour cette réforme avec, pour réserve, les résultats des simulations demandées. Vous aurez raison de me reprendre en disant que ce ne sont que des principes et non une réforme.

Si cette réforme n'a jamais été vraiment ouverte, c'est en raison de la difficulté de mesurer son impact de manière claire avant de l'installer et de sa réelle complexité technique. Elle est susceptible de toucher à la fois les locataires, les SISP à travers leurs recettes locatives et la Région via l'évolution des réductions pour enfants à charge et

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Mijnheer De Wolf, u zegt dat er al vier jaar lang wordt uitgekeken naar de hervorming van de berekening van de huurprijzen voor sociale woningen, maar in feite wachten we daar al veel langer op.*

Begin mei bereikte de regering een akkoord over de algemene principes van de hervorming. U zegt terecht dat er nog geen sprake is van een echte hervorming: voorlopig liggen enkel de principes vast.

De hervorming is nog niet werkelijk van start gegaan omdat het moeilijk is om de gevolgen precies te voorspellen en omdat het om een complexe materie gaat. De hervorming zal gevolgen hebben voor huurders, OVM's en het Brussels Gewest.

De interpellanten drongen erop aan dat er niet mag worden geraakt aan de huurprijzen en de

de l'allocation régionale de solidarité (ARS).

Dans les interventions des uns et des autres, j'ai pu entendre qu'il ne fallait pas toucher à ce que les locataires payent déjà, ni à ce que les sociétés reçoivent déjà, qu'il fallait tenir compte des aménagements pour les économies d'énergie et des revenus.

Cette réforme est délicate. Le public des locataires est de plus en plus précaire. À ce jour, 79% des locataires sociaux ont un revenu de remplacement. L'appauvrissement de la population des locataires du logement social a un impact important sur l'équilibre financier du secteur et sur les finances des SISP. Le loyer des ménages locataires étant fixé sur la base de leurs revenus, les recettes locatives des SISP s'affaiblissent.

La Région, via l'allocation régionale de solidarité, finance de plus en plus cette diminution de la part contributive des locataires. Le montant total de cette allocation - 17 millions d'euros en 2012 - a doublé depuis 2003. Elle était à 8,3 millions d'euros cette année-là.

Dans le contexte budgétaire actuel, et tout en veillant, à continuer à soutenir les SISP et leurs locataires, une réflexion sur l'ARS, qui représente 17,5 millions d'euros dans le budget initial de 2013 et sur les réductions pour familles nombreuses qui s'élèvent à 13,8 millions d'euros, s'impose. D'autant que les régimes actuels doivent être mis en perspective par rapport à certaines de leurs modalités et à ce qui existe dans les deux autres Régions.

Par ailleurs, la politique régionale du logement doit se développer dans une logique privilégiant l'équité sociale. À l'heure où il y a autant de ménages inscrits comme candidats locataires que de ménages locataires et où de nombreux ménages rencontrent des difficultés pour concrétiser leur droit au logement, la question doit être posée.

Les objectifs généraux de cette réforme s'inscrivent dans l'accord de majorité.

Quatre objectifs généraux ont été retenus. Il s'agit de :

- poursuivre une politique locative sociale, à même de permettre l'accès à un logement décent

toelagen van de OVM's. Verder moet er ook rekening worden gehouden met energie-besparingen en de inkomsten van sociale huurders.

De hervorming is een delicate zaak. Sociale huurders worden steeds armer. Tegenwoordig ontvangt 79% van de sociale huurders een vervangingsinkomen. De verarming heeft ingrijpende gevolgen voor het financiële evenwicht van de sector en de financiën van de OVM's. Aangezien de huurprijzen worden gebaseerd op de inkomens van de sociale huurders, dalen de inkomsten van de OVM's.

Het Brussels Gewest vangt die daling op met een gewestelijke solidariteitsbijdrage, die steeds hoger wordt. In 2012 bedroeg hij 17 miljoen euro, in 2003 slechts 8,3 miljoen euro.

Gelet op de hachelijke financiële toestand van het Brussels Gewest moeten we grondig nadenken over de gewestelijke solidariteitsbijdrage. We moeten daarbij rekening houden met de rand-voorwaarden van bepaalde regelingen en met wat de andere gewesten doen.

Het gewestelijke huisvestingsbeleid moet gericht zijn op sociale gelijkheid. De wachtlijsten zijn immers heel lang en het recht op wonen is lang niet voor iedereen gegarandeerd.

De algemene doelstellingen van de hervorming staan in het regeerakkoord.

Ik overloop de vier belangrijkste doelstellingen.

- Er wordt een sociaal huisvestingsbeleid nagestreefd waarmee alle gezinnen die aan de voorwaarden beantwoorden, in een degelijke woning kunnen worden ondergebracht.

- De financiering van de sociale huisvestingssector, en van het Brussels Gewest, moet op lange termijn veilig worden gesteld.

- De berekeningsmethode voor de huurprijzen en lasten moet eenvoudiger worden opdat alle betrokken instanties er meer inzicht in krijgen.

- Voor de huurprijs van sociale woningen moet rekening worden gehouden met de lasten. Voor investeringen die bedoeld zijn om de energiekosten

aux ménages remplissant les conditions d'admission ;

- pérenniser financièrement le secteur et aussi la Région ;

- simplifier le calcul du loyer et des charges pour en garantir la lisibilité et la maîtrise par les acteurs concernés ;

- tenir compte des charges dans le montant de coût locatif des logements sociaux et examiner l'extension de la notion de coût d'occupation dans le calcul du loyer pour les investissements visant une réduction des charges énergétiques au bénéfice des locataires.

Concernant votre première question, les principes cadres qui ont été retenus par le gouvernement vont servir de base aux simulations. Ces dernières vont nous permettre de les confirmer ou non et puis d'affiner les paramètres et de préciser les contours de la réforme.

Il me paraît donc préférable de rester dans un cadre de présentation générale. Je reprends les éléments les plus importants :

- le calcul du loyer sera simplifié et résultera désormais prioritairement d'un pourcentage du revenu du locataire ;

- on renoncera au loyer de base comme facteur déterminant du loyer réel et de l'allocation régionale de solidarité ;

- les loyers minimum et maximum seront définis en fonction de la typologie du logement (studio, appartement, maison), avec d'éventuelles modalités correctrices ;

- la réforme sera aussi l'occasion de conforter la notion de coût d'occupation consacrée par l'adoption de l'arrêté du gouvernement du 10 mai 2012 modifiant l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 ;

- la question des charges sera également examinée ;

- les principes-cadres concernant le calcul de l'allocation régionale de solidarité et des réductions sociales seront réévaluées de manière

voor huurders te doen dalen, moet worden gekeken naar de totale kostprijs voor het gebruik van een woning.

Op grond van de algemene principes die de regering bepaalde, zullen simulaties worden uitgevoerd. Op grond van die simulaties wordt de hervorming bijgeschaafd.

Ik geef een overzicht van de belangrijkste elementen uit de hervorming.

- De berekeningsmethode voor de huurprijzen wordt eenvoudiger en zal hoofdzakelijk gebaseerd zijn op de inkomens van de huurders.

- De basishuurprijs zal niet langer worden beschouwd als de doorslaggevende factor voor de reële huurprijs en de gewestelijke solidariteits-bijdrage.

- De minimale en maximale huurprijzen zullen worden bepaald op grond van het type woning.

- Er zal meer aandacht gaan naar de werkelijke kostprijs voor het gebruik van een woning, dankzij de invoering van het regeringsbesluit van 10 mei 2012.

- Er zal aandacht worden besteed aan de huur-lasten.

- De algemene principes voor de berekening van de gewestelijke solidariteitsbijdrage en de sociale verminderingen worden bijgestuurd.

- De hervorming wordt geleidelijk aan ingevoerd.

De regering heeft me verzocht om de BGHM om advies te vragen, simulaties uit te laten voeren en een berekeningsmethode voor de huurprijzen voor te stellen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de voornoemde principes. Verder mag de hervorming geen directe gevolgen hebben voor huidige sociale huurders en moet het financiële evenwicht van elke OVM worden nagestreefd. Voor de simulaties zal rekening worden gehouden met de gevolgen voor huurders, OVM's en het Brussels Gewest.

Aangezien we met een kwetsbaar doelpubliek te maken hebben, moeten we voorzichtig te werk gaan en de gevolgen goed inschatten.

à être mieux objectivées et maîtrisées ;

- l'ensemble des effets de cette réforme ferait l'objet d'une entrée en vigueur progressive pour les locataires actuels. La perspective d'un moyen terme pour cette entrée en application est à définir.

Le gouvernement m'a chargé de consulter la SLRB sur cette base afin qu'elle réalise des simulations et propose des paramètres de calcul du loyer, d'une part, sur la base des principes-cadres dont je viens d'énoncer les principaux, d'autre part, celle de ces mêmes principes mais en ayant à l'esprit un objectif de neutralité totale de la réforme pour les locataires actuels du logement social et de l'équilibre financier de chaque SISP au travers du mécanisme de solidarité. Les simulations concerneront l'impact des scénarios proposés pour les locataires, les SISP et la Région.

Compte tenu du public auquel on s'adresse, le fait de travailler avec un maximum d'informations et avec une simulation maximale des situations telles qu'elles seront humainement vécues par les uns et les autres me paraît prudent.

Et c'est la raison pour laquelle, on passe par cette étape.

Concernant votre seconde question, il s'agit ici d'une réforme du calcul du loyer qui devrait permettre de mieux objectiver les besoins des SISP en termes de compensation régionale et donc d'ARS. Cette réforme leur demandera donc de suivre l'évolution de leurs coûts au plus près.

Si l'on mène des études sur la gestion des SISP, il est probable qu'on puisse démontrer que le secteur est sous-financé et que d'autres arriveront à la conclusion tout à fait inverse. Il est inutile de se lancer dans ce débat sans fin qui ne ferait que décourager toutes les personnes qui travaillent dans le secteur.

Par contre, avec le système qui est proposé, l'ARS sera objectivée et sera calculée au plus juste des besoins des SISP. Pas question d'aller vers un sous-financement du secteur, mais pas question non plus de financer des choses qui sont faites par d'autres ou qui pourraient être faites à un meilleur prix.

De hervorming van de berekening van de huurprijzen zou het mogelijk moeten maken om de behoeften van de OVM's inzake de gewestelijke solidariteitsbijdrage op een objectievere manier te bepalen. Het komt erop neer dat de OVM's hun kosten nauwgezet in het oog zullen moeten houden.

Met studies kan je waarschijnlijk bewijzen dat de sector van de OVM's onvoldoende wordt gefinancierd, maar wellicht ook het tegendeel. Het heeft geen zin om een oeverloos debat te openen dat enkel demotiverend zou zijn voor de mensen in de sector.

Er komt een objectievere regeling voor de gewestelijke solidariteitsbijdrage die beter zal beantwoorden aan de behoeften van de OVM's. Het is zeker niet de bedoeling om de financiering van de sector af te bouwen, maar het kan ook niet de bedoeling zijn om te veel geld te besteden aan zaken die goedkoper kunnen.

Directeurs van OVM's hebben geen gemakkelijke opdracht. Ze moeten vaak tegengestelde doelen met elkaar proberen te verzoenen. Verder moeten ze ook de betaalachterstand van sociale huurders aandachtig volgen, ervoor zorgen dat de interne reglementen worden nageleefd en goede relaties tussen buren bevorderen. Ze moeten aandacht besteden aan sociale begeleiding en er tegelijk voor zorgen dat de financiën van de OVM's gezond zijn.

Ik heb gemerkt dat er niet altijd voldoende rekening werd gehouden met het laatstgenoemde aspect. Gelet op de beperkte financiën en de woningnood moeten we er zeker van zijn dat het overheidsgeld voor huisvesting zo efficiënt mogelijk wordt besteed. Hoe meer geld er wordt verspild, hoe minder gezinnen we aan een woning kunnen helpen.

De BGHM zal simulaties uitvoeren en een planning opstellen. Ik verwacht de resultaten van de simulaties tegen de herfst. De BGHM heeft alle nodige gegevens ontvangen en kan nu aan het werk beginnen. Dat moet zeer precies worden uitgevoerd. Het uiteindelijke resultaat moet een eenvoudige berekeningsmethode zijn waarin rekening wordt gehouden met de armoede van de meeste huurders en de financiën van het Brussels Gewest.

Être directeur de SISP, c'est parfois chercher la quadrature du cercle. Il faut arriver à concilier des objectifs parfois antagonistes quant à l'état du patrimoine, sa rénovation, son entretien. Il faut aussi être attentif à un suivi des locataires quant à leurs arriérés, le respect du règlement d'ordre intérieur et tout ce qui touche à une bonne relation locative. Il faut adopter une politique en matière d'accompagnement social. Et enfin, il faut que tout cela respecte l'équilibre financier de la SISP.

De ce que j'ai pu observer à ce jour, ce dernier aspect n'a pas toujours été systématiquement pris en compte. Or, dans le contexte actuel de restriction budgétaire et de crise du logement, il faut être sûr que les moyens publics consacrés au logement soient alloués de la manière la plus efficace possible, parce que les besoins en logement sont criants. En caricaturant à peine, ce qui est gaspillé d'un côté, c'est une famille qui n'est pas logée de l'autre côté.

Voici donc l'esprit de la réforme en ce qui concerne la gestion des SISP. Cela s'inscrit dans le cadre de la rationalisation du secteur.

S'agissant de vos deux dernières questions au sujet de l'acteur chargé des simulations et du calendrier, il s'agit de la SLRB. J'attends les résultats des simulations pour l'automne de cette année. La SLRB vient de recevoir toutes les données nécessaires. Elle peut commencer les simulations et la réflexion sur les paramètres à fixer. Il s'agit d'un travail de luthier, car il faut aboutir à un calcul simple, qui tienne compte de la situation précaire de la majorité des locataires et des finances de la Région tout en gardant à l'esprit un objectif de bonne gouvernance.

Je ne suis pas très optimiste et n'affirme pas que tout est fait, mais on se donne les moyens d'avoir toutes les informations utiles pour pouvoir aboutir.

Concernant la question du logement moyen de M. Daïf, les règles qui préexistaient avant l'introduction des logements moyens dans le logement social faisaient que des personnes qui habitaient sur le même pallier ne payaient pas le même loyer, puisque ce dernier était fixé en fonction des revenus. Cela ne changera cependant pas, puisque cette distinction perdurera.

Ik durf niet te beweren dat de eindmeet al in zicht is, maar we stellen alles in het werk om te slagen.

Mijnheer Daïf stelden vragen over woningen voor middelgrote inkomens. Voordat er gemengde projecten met sociale woningen en woningen voor middeninkomens bestonden, betaalde niet iedereen dezelfde huurprijs omdat die werd bepaald op grond van het inkomen. Die regeling zal niet veranderen.

Volgens mij is het geen probleem dat de ene meer of minder betaalt dan de andere voor een gelijkaardige woning. De invoering van woningen voor middeninkomens zal misschien de sociale gemengdheid van bepaalde buurten bevorderen en bevorderlijk zijn voor het financiële evenwicht van sommige OVM's.

Certaines personnes habitent le même quartier et ne payent pas le même loyer avec des biens analogues au niveau du confort et de la qualité du logement, et cela ne me paraît pas problématique. L'introduction du logement modéré moyen va peut-être contribuer à apporter d'avantage de mixité dans certains quartiers et à améliorer l'équilibre financier de certaines SISP.

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

M. Vincent De Wolf.- La Région aura 25 ans l'année prochaine. Durant ces années, le groupe MR n'a jamais été chargé du Logement.

Chacun a ses fantasmes, peut-être peut-on espérer qu'un jour, un ou une secrétaire d'État du logement provienne du MR. Quatre ans plus tard, il ou elle pourra alors interpeller le ministre sur les promesses non-tenues. Mais c'est de la pure fiction.

Cependant, vous avez fait preuve d'honnêteté en reconnaissant que la décision du gouvernement était intercalaire. En effet, elle se base sur des réflexions et rencontres en cours avec la SLRB.

Vous auriez pu le faire au début de la législature. C'eût été plus pertinent. Espérez-vous sincèrement aboutir avant le 25 mai 2014 ? Vous dites attendre les réponses de la SLRB pour l'automne, mais à ce moment-là, vous aurez d'autres priorités. Je serais étonné que vous présentiez un nouveau régime de calcul du loyer à cette période suspecte et alors que le gouvernement sera particulièrement vulnérable.

Votre présente décision est prise à l'article de la mort. Vous ne croyez même pas à ses principes, mais à l'heure du bilan, vous pourrez vous vanter d'avoir initié ce dossier dangereux, mais qui n'aboutira jamais avant la fin de la législature.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

De heer Vincent De Wolf *(in het Frans).- Volgend jaar wordt het gewest 25 en in al die tijd is de MR-fractie nooit bevoegd geweest voor Huisvesting.*

Misschien krijgen we ooit een staatssecretaris voor huisvesting, die de minister dan vier jaar later mag interpelleren over niet-nagekomen beloftes.

Hoopt u echt dat u iets kunt bereiken voor 25 mei 2014? U zegt dat u de antwoorden van de BGHM tegen de herfst verwacht, maar op dat moment hebt u vast andere prioriteiten.

U neemt deze beslissing alleen maar omdat u dan kunt aantonen dat u zich aan dit netelige dossier hebt gewaagd, dat echter nooit kan worden afgerond voor het eind van de legislatuur.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER 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 listes d'attente dans les conséquences pour une personne handicapée refusant un logement social inadapté à son handicap".

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme vient de publier son rapport annuel 2012. Il y est fait état d'une pratique dans le secteur du logement social qui, si elle était avérée, serait inacceptable.

Je cite le rapport : "Les personnes avec un handicap qui figurent sur une liste d'attente pour un logement social en Région de Bruxelles-Capitale courent le risque d'être rayées de cette liste lorsqu'elles refusent un logement non adapté à leur handicap."

Le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme ajoute : "Le refus peut certes être motivé, mais l'on reste livré au bon vouloir de la société de logement social, qui peut éventuellement ne pas tenir compte de cette motivation."

Le Centre vous a adressé une recommandation à ce sujet. Y avez-vous apporté une réponse ? Si oui, pouvez-vous nous en communiquer la teneur ? Confirmez-vous ces allégations ? Avez-vous reçu des plaintes de locataires sociaux ? Si oui, que faites-vous pour mettre un terme à ces pratiques que le manque de logements adaptés ne saurait justifier ?

Discussion

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

Mme Fatoumata Sidibe.- Le logement est une étape importante et fondamentale dans l'inclusion

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

betreffende "de gevolgen, voor een persoon met een handicap, van een weigering van een sociale woning die niet aan zijn handicap aangepast is".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding heeft zijn jaarverslag 2012 gepubliceerd. Het vermeldt een praktijk in de sociale huisvesting die, indien ze klopt, onaanvaardbaar is.*

Mensen met een handicap op de wachtlijst voor een sociale woning in het gewest kunnen van die lijst worden gehaald indien ze een woning weigeren die niet is aangepast aan hun handicap.

Het Centrum voegt eraan toe dat de weigering weliswaar gemotiveerd kan zijn, maar dat men overgeleverd wordt aan de goede wil van de socialehuisvestingsmaatschappij, die eventueel geen rekening houdt met die motivering.

Het Centrum heeft u hierover een aanbeveling toegestuurd. Hebt u daarop geantwoord, en wat hebt u eventueel geantwoord? Bevestigt u die beweringen? Hebt u klachten van sociale huurders ontvangen? Wat doet u in dat geval om die praktijken, die niet kunnen worden gerechtvaardigd door een tekort aan sociale woningen, stop te zetten?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibe *(in het Frans).- Huisvesting is een belangrijke stap met het oog op*

des personnes en situation de handicap.

Pourriez-vous nous communiquer les données les plus récentes relatives aux logements publics adaptés, adaptables ou accessibles ?

Les demandes qui concernent les personnes à mobilité réduite (PMR) sont relativement faciles à rencontrer, même si le parc actuel de logements ne parvient pas à y répondre. D'autres demandes sont plus difficiles à satisfaire parce qu'elles concernent des personnes qui s'occupent d'un enfant ou d'un parent handicapé, ce qui nécessite un logement de taille plus importante.

Où en est la réalisation du cadastre de logements adaptés accessibles, que vous aviez annoncé il y a un certain temps déjà ?

Il arrive qu'une personne en situation de handicap, en attente d'un logement social adapté depuis de nombreuses années, se voie adresser un courrier lui proposant que sa demande soit traitée en priorité. Cette personne, qui ne se trouve pas dans les meilleures conditions de santé pour réagir, se voit sommée de réagir dans un délai de dix jours sous peine d'être radiée des listes.

Ce courrier l'informe également de ce que le logement sera disponible dans un délai d'un mois. Le préavis légal vis-à-vis d'un bailleur sur le marché privé étant de trois mois, cette personne est contrainte de payer un double loyer pendant quelques mois.

Ne faudrait-il pas envisager davantage de souplesse afin d'éviter que les personnes en situation de handicap, qui disposent de peu de moyens, ne paient deux loyers ? Et cela au moment où elles ont enfin la chance d'accéder à un logement social après des années d'attente.

de inclusie van personen met een handicap.

Kunt u ons de meest recente gegevens bezorgen inzake aangepaste, aanpasbare of toegankelijke sociale woningen?

Er kan vrij eenvoudig worden ingegaan op vragen met betrekking tot personen met een beperkte mobiliteit (PBM). Vragen met betrekking tot personen die voor een kind of gehandicapt familielid zorgen, liggen moeilijker, omdat ze betrekking hebben op een grotere woning.

Hoe staat het met het kadaster van toegankelijke aangepaste woningen, dat u enige tijd geleden reeds aankondigde?

Het gebeurt wel eens dat een persoon met een handicap die al jarenlang op een aangepaste sociale woning wacht, plots een brief ontvangt dat zijn vraag voorrang krijgt. Die persoon moet dan binnen de tien dagen reageren of hij wordt van de lijst geschrapt.

In dit schrijven wordt hem tevens meegedeeld dat de woning binnen de termijn van een maand beschikbaar is. Daar de wettelijke opzeggingstermijn op de privémarkt drie maanden bedraagt, moet die persoon dus een paar maanden lang twee keer huur betalen.

Moet men niet een grotere flexibiliteit nastreven om dergelijke situaties te vermijden?

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Personne ne doute de votre bonne foi, surtout au vu de tous les efforts que vous avez fournis tout au long de cette législature pour apporter des réponses aux besoins de logement. Si la question de M. Mohamed Ouriaghli, complétée par Mme Fatoumata Sidibe, se révèle exacte, au vu des remarques formulées

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Als het klopt wat de heer Mohamed Ouriaghli en mevrouw Fatoumata Sidibe beweren, dan is dat misdadig.*

Ik ben ervan overtuigd dat u voor het eind van deze legislatuur alles in het werk zult stellen om

par le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, je n'hésiterai pas à dire que c'est criminel.

J'ai le sentiment qu'avant la fin de cette législature, avec l'honnêteté qui vous caractérise, vous vous mettrez au travail afin que les abus commis par certains directeurs de SISP ou certaines commissions d'attribution soient supprimés. Il s'agit ici d'un problème de radiation.

Je vous ai déjà interrogé une première fois à propos des radiations. Nous avons étudié ici les chiffres liés aux plaintes afférentes aux radiations. Il semble que, si un handicapé est radié dans les conditions évoquées par les deux commissaires, je peux vous affirmer que d'autres cas sont encore plus malheureux : après vingt ans d'attente en tant que prioritaire, le temps de pouvoir visiter le logement, la composition des ménages a évolué, un enfant majeur est parti, la radiation a été prononcée et ce, sans grande possibilité de recours. C'est inadmissible et c'est une vraie violation du droit.

D'après ce que je sais, vous n'êtes pas Dieu le Père. Vous n'avez que 33 SISP, sauf si M. Vincent De Wolf devient ministre du Logement dans le futur gouvernement dirigé par Didier Reynders, concernant lequel les accords sont désormais quasiment publics.

(Rires)

Je constate que les FDF et Ecolo me regardent d'un air malheureux en se disant sans doute que les portefeuilles sont visiblement déjà partagés.

Je compte donc vraiment sur la perspicacité et l'humanisme légendaires du secrétaire d'État pour que, quel que soit l'avenir qui nous sera réservé, un travail soit vraiment entrepris dans le dossier des radiations de manière à éviter les abus tels que précédemment décrits. Surtout lorsqu'il y a handicap, de tels abus ne devraient pas rester impunis

Ne devrait-on pas procéder à une évaluation des directeurs des SISP, dont l'emploi est davantage garanti que celui des commissaires ici présents ?

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

misbruiken door bepaalde directeurs van OVM's of bepaalde toewijzingscommissies, stop te zetten.

Ik heb u eerder al een vraag gesteld over schrappingen. Er zijn nog ergere gevallen denkbaar waarin gehandicapten geschrapt worden zonder enige mogelijkheid tot beroep. Dat is ontoelaatbaar.

U bent echter niet almachtig en beschikt slechts over 33 OVM's. Ik reken dan ook op het inzicht en de menselijkheid van de staatssecretaris zodat dergelijke misbruiken in de toekomst echt vermeden kunnen worden.

Moeten de directeurs van de OVM's niet geëvalueerd worden?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- M. Mampaka Mankamba, je ne dispose pas d'informations au sujet des futurs ministres du Logement ou des ministres-présidents régionaux et je ne peux donc rien vous apprendre sur le sujet.

Le Centre pour l'égalité des chances m'a interpellé sur deux points. Le premier concerne la définition du handicap pour l'attribution des titres de priorité et le second concerne l'attribution de logements adaptés à ce public fragilisé.

Le premier point a nécessité plusieurs rencontres avec la SLRB et de nombreuses recherches sur les différentes définitions de la personne handicapée en Belgique. Le Centre pour l'égalité des chances a reçu ma réponse.

J'y défends la définition actuellement en vigueur du handicap. En effet, le centre plaide pour l'application de la définition de la convention des Nations unies : "des personnes qui présentent des incapacités physiques, mentales, intellectuelles ou sensorielles durables dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres."

Cette définition aborde la question du handicap en interaction avec son environnement. Lorsqu'une personne présente telle spécificité et qu'elle est en contact avec tel contexte, il doit être tenu compte des obstacles qui nuisent à la participation effective de cette personne à la société.

La définition du code de l'impôt sur les revenus a été rédigée dans cet esprit. En effet, est considéré comme handicapé dans l'article 135 du code de l'impôt des revenus :

"Premièrement, celui dont il est établi, indépendamment de son âge, qu'en raison de faits survenus et constatés avant l'âge de 65 ans : soit son état physique ou psychique a réduit sa capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail ; soit son état de santé provoque un manque total d'autonomie ou une réduction d'autonomie d'au moins 9 points, mesurés conformément aux guide et échelle médico-sociale applicables dans le cadre de la législation relative aux allocations aux handicapés ; soit, après la période d'incapacité

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding heeft me opheldering gevraagd over twee punten: de definitie van de handicap voor de toewijzing van de voorkeurrechten en de toewijzing van woningen die aangepast zijn aan die kwetsbare doelgroep.*

Voor het eerste punt waren tal van ontmoetingen met de BGHM nodig evenals onderzoek over de verschillende definities van het begrip gehandicapte in België. Ik heb mijn antwoord overgemaakt aan het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding.

Het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding pleit voor de toepassing van de definitie van het Verdrag van de Verenigde Naties: "personen met langdurige fysieke, mentale, verstandelijke of zintuiglijke beperkingen die hen in wisselwerking met diverse drempels kunnen beletten volledig, daadwerkelijk en op voet van gelijkheid met anderen te participeren in de samenleving."

In die definitie wordt het begrip handicap bekeken in relatie met de omgeving. De definitie in het Wetboek van de inkomstenbelastingen ligt in dezelfde lijn:

"Als gehandicapt wordt aangemerkt:

1° diegene van wie, ongeacht de leeftijd, is vastgesteld dat ingevolge feiten overkomen en vastgesteld vóór de leeftijd van 65 jaar:

- ofwel zijn lichamelijke of geestelijke toestand zijn verdienvermogen heeft verminderd tot één derde of minder van wat een valide persoon door een of ander beroep op de algemene arbeidsmarkt kan verdienen;

- ofwel zijn gezondheidstoestand een volledig gebrek aan, of een vermindering van zelfredzaamheid van ten minste 9 punten tot gevolg heeft, gemeten volgens de handleiding en de medisch-sociale schaal van toepassing in het kader van de wetgeving met betrekking tot de tegemoetkoming aan gehandicapten;

- ofwel na de periode van primaire ongeschiktheid, bepaald in artikel 87 van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige

primaire prévue à l'article 87 de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, coordonnée le 14 juillet 1994, sa capacité de gain est réduite à un tiers ou moins comme prévu à l'article 100 de la même loi coordonnée ; soit, par une décision administrative ou judiciaire, qu'il est handicapé physiquement ou psychiquement ou en incapacité de travail de façon permanente pour au moins 66% ;

Deuxièmement, l'enfant atteint à 66% au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou psychique du chef d'une ou de plusieurs affections. Le ministre des Finances ou son délégué désigne, pour l'application de la loi fiscale, les autorités chargées d'établir la situation des handicapés".

La définition que je viens de vous lire tient donc compte de l'incapacité de la personne et également du contexte dans lequel elle se trouve, en l'occurrence, le milieu du travail et les soins nécessaires à prendre en charge.

Cette définition qui identifie les obstacles que rencontrent les personnes handicapées dans leur vie professionnelle et privée n'exclut pas la prise en compte de maladies orphelines ou d'autres situations donnant suite à une incapacité de travail. Je ne peux me substituer à la Direction générale personnes handicapées, ni au ministre des Finances pour ajouter ou non certains cas spécifiques.

Certes, on peut toujours améliorer une définition, mais celle-ci tient compte des pertes de revenus de la personne et de son degré d'incapacité. De plus, il existe une procédure pour la reconnaissance de ladite incapacité. Je ne vois donc pas, à ce stade, l'intérêt de créer une procédure parallèle.

S'agissant des plaintes, les SISP et la SLRB tiennent compte des besoins spécifiques des personnes handicapées lors de l'attribution d'un logement. Le rapport du Centre pour l'égalité des chances mentionne que, chaque année, il reçoit des signalements de personnes menacées de radiation du registre des candidatures.

Toutefois, les délégués sociaux de la SLRB n'ont pas eu connaissance de plaintes à ce sujet et la SLRB n'a pas été interpellée par le centre. Par contre, la SLRB a, effectivement, eu connaissance

verzorging en uitkeringen gecoördineerd op 14 juli 1994, zijn verdienvermogen is verminderd tot een derde of minder, zoals bepaald in artikel 100 van dezelfde gecoördineerde wet;

- ofwel hij, ingevolge een administratieve of gerechtelijke beslissing, tot ten minste 66% blijvend lichamelijk of geestelijk gehandicapt of arbeidsongeschikt is verklaard.

2° het kind dat tot ten minste 66 pct. is getroffen door ontoereikende of verminderde lichamelijke of geestelijke geschiktheid wegens een of meer aandoeningen. De Minister van Financiën of zijn gedelegeerde wijst, voor de toepassing van de belastingwet, de overheden aan die de toestand als gehandicapte vaststellen."

De definitie die ik heb voorgelezen, houdt dus rekening met de ongeschiktheid van de persoon en de context waarin hij zich bevindt. Ze sluit evenwel niet de behandeling van weesziekten uit of andere situaties die tot arbeidsongeschiktheid kunnen leiden.

Een definitie kan altijd beter, maar deze houdt rekening met de inkomstenderving van de betrokkene en zijn mate van ongeschiktheid. Er bestaat bovendien een procedure voor de erkenning van die ongeschiktheid. Waarom moet er dan een parallelle procedure komen?

Wat de klachten betreft houden de OVM's en de BGHM rekening met de specifieke behoeften van gehandicapten bij de toewijzing van een woning. Volgens het verslag van het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding signaleren jaarlijks verschillende personen dat ze bedreigd worden met schrapping.

Toch zijn de sociaal afgevaardigden van de BGHM niet op de hoogte van het bestaan van klachten hierover en werd de BGHM niet geïnterpelleerd door het Centrum. De BGHM is echter wel op de hoogte van schrappingen na de weigering van een kandidaat, aangezien de OVM niet op de hoogte was van de aard van de handicap en de invloed ervan op de toe te kennen woning. Die schrappingen werden onmiddellijk geannuleerd en er werd een aangepaste woning voorgesteld.

Ik zal echter het BGHM raadplegen inzake de

de radiations après le refus d'un candidat dû au fait que la SISP n'était pas au courant de la nature du handicap et de son influence sur le logement à lui octroyer. Ces radiations ont été directement annulées et un logement adapté a été proposé à ces personnes.

Je consulterai toutefois la SLRB sur la modification à apporter à l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 pour adapter la législation à la réalité des pratiques.

La SLRB n'a pas connaissance de recours introduits contre le refus d'un logement par une personne reconnue handicapée pour non-conformité de son logement à son handicap tel que renseigné dans le cadre de sa candidature. Il est toutefois à noter que des refus de logement par des personnes reconnues handicapées surviennent pour des raisons qui ne sont pas liées à l'adaptation du logement à leur handicap. Cela peut entraîner une radiation et des recours devant la SLRB.

Plus généralement, tout candidat locataire a la possibilité de motiver son refus. La SISP l'analyse et prend une décision. Au cas où cette décision vaut radiation, la procédure de plainte et de recours administratifs de l'article 66 (bientôt 76) du Code bruxellois du logement est d'application.

Les dispositions prévues dans le titre IX (futur titre X) sur l'égalité de traitement du Code bruxellois du logement peuvent être invoquées par le candidat, soit dans le cadre de l'article 66 précité, soit dans le cadre d'une action en justice. Les motifs et preuves de refus sont très différents : quartier, état du logement, attestation médicale.

Notons que le formulaire d'inscription comporte une partie de questions spécifiques sur le logement adapté, mais cela uniquement pour la mobilité réduite. Au cas où un logement doit être totalement adapté, par exemple pour une personne en fauteuil roulant ou bénéficiant d'une aide à la vie journalière, l'Association nationale pour le logement des personnes handicapées (ANLH) intervient.

Elle rend un avis et la SISP attribue le logement. Au 31 décembre 2012, l'on comptait 7.342 logements accessibles, 293 visitables, 332 adaptables, 102 adaptés et 47 adaptés avec aide à la vie journalière.

wijziging die moet worden aangebracht in het huurbesluit van 26 september 1996 teneinde de wetgeving aan de realiteit aan te passen.

De BGHM is niet op de hoogte van beroepen, ingesteld tegen de weigering van een woning door een als gehandicapte erkende persoon, aangezien de woning niet is aangepast aan diens handicap. Vergeten we echter niet dat gehandicapten een woning soms ook weigeren wegens een reden die niets met hun handicap te maken heeft. Dit kan leiden tot schrapping en een beroep voor de BGHM.

In het algemeen heeft elke kandidaat-huurder de kans om zijn beroep te motiveren. De OVM analyseert het beroep en neemt een beslissing. Indien er wordt beslist tot schrapping is de procedure voor klachten en administratief beroep van artikel 66 (weldra 76) van de Brusselse huisvestingscode van kracht.

De kandidaat kan de bepalingen inzake gelijke behandeling uit de Brusselse huisvestingscode inroepen, hetzij in het kader van artikel 66, hetzij in het kader van een rechtsvordering. De redenen en bewijzen voor weigering kunnen sterk uiteenlopen.

Het inschrijvingsformulier bevat een aantal specifieke vragen over de aangepaste woning, maar uitsluitend voor beperkte mobiliteit. Indien een woning volledig moet worden aangepast komt de Association nationale pour le logement des personnes handicapées (ANLH) tegemoet.

Ze geeft een advies en de OVM kent de woning toe. Op 31 december 2012 waren er 7.342 toegankelijke woningen, 293 bezoekbare, 332 aanpasbare, 102 aangepaste en 47 aangepaste woningen met hulp in het dagelijks leven beschikbaar.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Je remercie le secrétaire d'État pour sa réponse très complète.

- L'incident est clos.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).- Hartelijk dank voor dit bijzonder volledige antwoord.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "l'accès au parc locatif privé des personnes d'origine étrangère".

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de toegang van personen van buitenlandse oorsprong tot de particuliere huurwoningen".

INTERPELLATION JOINTE DE M. VINCENT LURQUIN,

concernant "l'augmentation des discriminations basées sur la fortune dans l'attribution des logements bruxellois".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT LURQUIN,

betreffende "de toename van de discriminatie op basis van het inkomen bij de toewijzing van de Brusselse woningen".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- L'accès au parc de logements privés des personnes d'origine étrangère pose des problèmes depuis longtemps. La presse rapportait le 21 juin qu'une étude de l'Université de Gand démontre que les personnes d'origine étrangère, dont le nom a une consonance étrangère ou qui parlent avec un accent arabe ou africain, ne sont pas traitées de la même manière lors de leur recherche de logement.

Sous de faux profils, les sociologues ont appelé plus de 580 propriétaires à Anvers et à Gand. Les chiffres sont interpellants : un propriétaire sur six rejette un candidat locataire qui s'exprime avec un

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- De toegang tot particuliere huurwoningen voor personen van buitenlandse oorsprong vormt al lang een probleem. Op 21 juni maakte de pers gewag van een studie van de universiteit van Gent waaruit bleek dat personen met een Arabisch of Afrikaans accent op de huurmarkt niet gelijk werden behandeld.*

Sociologen hebben 580 eigenaars in Gent en Antwerpen benaderd. De cijfers zijn alarmerend: een op zes eigenaars weigert kandidaten met een buitenlands accent en een op acht weigert een afspraak te maken met een kandidaat met een

accent étranger et un propriétaire sur huit refuse de prendre rendez-vous avec un candidat dont le nom est à consonance nord-africaine.

Ce que l'étude a démontré, nous nous en doutions tous. De nombreux témoignages nous en parlent en Région bruxelloise. Il me paraît difficile de ne pas réagir à cette étude. Il est vrai que l'étude porte sur deux grandes villes de Flandre mais ce serait faire la politique de l'autruche que d'affirmer qu'il en n'est pas de même à Bruxelles.

Un autre sondage issu des Assises de l'interculturalité avait été réalisé en son temps auprès de groupes ethniques minoritaires en Belgique afin de faire le point sur leur sentiment d'acceptation auprès de la population belge. 80% d'entre eux se sentent acceptés, mais près de 30% affirment aussi avoir eu une expérience négative dans leur recherche de logement ou d'emploi.

Lors de ma question orale du 4 octobre 2010 concernant les discriminations dans le logement public, vous souligniez que "les trois Régions du pays étaient en passe de commander, ensemble, une vaste étude sur la discrimination dans le secteur du logement, afin d'asseoir leur connaissance du phénomène et d'adapter ainsi au mieux leurs politiques."

Cette dernière étude a-t-elle été réalisée ? Le cas échéant, disposez-vous des résultats ? Quels sont-ils ?

Quelles mesures concrètes seront-elles prises par le gouvernement afin de limiter la discrimination dans le secteur privé ? Des sanctions sont-elles prévues à l'encontre des propriétaires indélicats ?

D'autres formes d'actions sont-elles prévues pour dissuader ou sensibiliser les personnes à l'origine de ces discriminations ?

M. le président.- La parole est à M. Lurquin pour son interpellation jointe.

M. Vincent Lurquin.- Les membres de la commission connaissent les difficultés de l'accès au logement et les efforts fournis par le secrétaire d'État dans ce domaine.

Monsieur le ministre, vous avez eu connaissance du rapport annuel sur la discrimination, où le

Noord-Afrikaanse naam.

We hadden deze resultaten min of meer verwacht. In Brussel zijn gelijkaardige getuigenissen legio. We kunnen dus moeilijk doen of onze neus bloedt.

De Rondetafels van de Interculturaliteit hebben bij etnische minderheden in België eveneens een enquête uitgevoerd om hun gevoel van aanvaarding bij de Belgische bevolking te meten: 80% voelde zich aanvaard, maar 30% zei ook in hun zoektocht naar werk of woonst een negatieve ervaring te hebben opgedaan.

Op mijn mondelinge vraag van 4 oktober 2010 antwoordde u dat de drie gewesten van het land gezamenlijk een groot opgezette studie over discriminatie in de huisvestingssector zou opzetten om met de verkregen kennis over het fenomeen een beter aangepast beleid te voeren.

Is deze studie klaar? Beschikt u over de resultaten? Wat houden ze in?

Welke maatregelen zal de regering treffen om discriminatie in de privésector te voorkomen? Wordt aan sancties tegen eigenaars gedacht?

Wordt nog aan andere acties gedacht om te wijzen op deze vormen van discriminatie?

De voorzitter.- De heer Lurquin heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Uit het jaarverslag Discriminatie/Diversiteit van het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding blijkt dat in 2012 meer discriminatie op grond van vermogen is vastgesteld.*

Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme relevait, en Belgique, en 2012, une augmentation des cas de discrimination sur la base de la fortune. Le Centre estimait que les discriminations basées sur la fortune étaient désormais plus nombreuses que les discriminations sociales.

Il est vrai que plus les revenus d'une personne sont modestes, plus il lui est difficile d'accéder au logement. Mais le Centre indique que lorsque quelqu'un s'engage à assumer ses loyers, même s'il démontre la capacité de les financer, il ne peut tout de même pas y avoir accès.

En effet, les garanties demandées par le propriétaire qui veut s'assurer de percevoir le loyer à échéance excluent une catégorie de personnes. Ainsi, les personnes qui émargent du CPAS ou les bénéficiaires de chômage se voient régulièrement refuser le droit à la location alors que leurs revenus suffiraient à couvrir le paiement des loyers.

La loi antidiscrimination impose de présenter des preuves qu'il est très difficile de fournir, les propriétaires n'étant pas tenus de justifier le choix de leurs locataires.

Ma question, à l'origine, était destinée à M. De Lille, secrétaire d'État en charge de l'Égalité des chances, et je voulais lui demander si on ne devrait pas créer un outil pour prévenir ce problème.

Une information des victimes de la discrimination est à l'évidence nécessaire. En effet, si la population a conscience que les discriminations basées sur certains critères comme la race ou l'orientation sexuelle sont punissables, ce n'est pas le cas des discriminations basées sur d'autres critères comme celui de la fortune.

Avez-vous pris des mesures pour informer les candidats locataires et les propriétaires qu'une discrimination sur la base de la fortune était proscrite par la loi belge ?

Avez-vous contacté le Parquet de Bruxelles pour qu'il accorde la priorité à l'application de la loi antidiscrimination ?

On m'a répondu que le transfert des compétences attribuerait un pouvoir d'injonction au gouvernement régional, par rapport au Collège des

Het klopt dat hoe lager het inkomen is, hoe moeilijker het is om een woning te huren. Zelfs als een kandidaat-huurder de bewijzen kan voorleggen dat hij in staat is zijn huur te betalen, dan nog krijgt hij soms geen toegang tot de huurmarkt.

De eigenaar wil immers de garantie dat de huurder maandelijks de huur kan betalen en sluit daardoor heel wat categorieën uit. Leefloners en werklozen worden vaak geweigerd, ook al beschikken ze over voldoende inkomsten om de huur te betalen.

Overeenkomstig de Antidiscriminatiewet moeten bewijzen worden voorgelegd om de discriminatie aan te tonen, wat heel moeilijk is aangezien eigenaars niet verplicht zijn hun keuze voor een huurder te verantwoorden.

Ik had mijn vraag om een instrument te creëren om dit probleem aan te pakken oorspronkelijk tot de heer De Lille gericht.

Informatie verstrekken aan de slachtoffers van discriminatie is een eerste vereiste. De bevolking weet intussen dat discriminatie op grond van ras of seksuele voorkeur strafbaar is, maar bijvoorbeeld niet op grond van vermogen.

Hebt u kandidaat-huurders en eigenaars ervan geïnformeerd dat discriminatie op grond van vermogen verboden is?

Hebt u het parket van Brussel gecontacteerd om van de toepassing van de Antidiscriminatiewet een prioriteit te maken?

Op grond van die wet zou de overheveling van bevoegdheden de gewestregering een injunctie-recht verschaffen ten overstaan van het College van procureurs-generaal. Zijn er op dat vlak al maatregelen getroffen?

procureurs généraux, sur la base de ces compétences et, notamment, de cette loi. Toute loi étant d'application pour les propriétaires, aux niveaux régional et fédéral, des mesures existent-elles déjà ?

Discussion conjointe

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

Mme Fatoumata Sidibe.- Beaucoup de personnes sont confrontées à des discriminations au logement du fait de leur statut social, de leur orientation sexuelle, de leur handicap ou même de leur genre. Il est vrai que les personnes d'origine étrangère sont confrontées à de fréquents refus de logement dans le parc locatif privé. Ce refus est accentué s'il s'agit d'une femme, chef de ménage, d'origine étrangère et qui a des revenus limités.

La crainte d'un candidat non solvable mais surtout les préjugés tant racistes que sexistes perdurent dans le chef des propriétaires qui certes ne sont pas là pour faire de la philanthropie et dont certains ont déjà été confrontés à des situations négatives.

Les discriminations peuvent parfois être explicites : on vous dit carrément ne pas vouloir louer à un noir, un arabe, à un étranger ; elles sont parfois plus implicites via une augmentation subite du loyer. De telles discriminations sont difficiles à prouver. Il faut de plus beaucoup d'énergie à ces personnes pour se défendre via un procès ou un recours.

Il faut tabler sur la prévention et la sensibilisation pour casser ces préjugés. Est-ce que des mesures ont été mises en place pour sensibiliser les futurs locataires afin qu'ils connaissent leurs droits mais également les propriétaires pas toujours conscients des discriminations qu'ils produisent. Ces discriminations sont passibles de sanctions importantes. Le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme a édité des brochures. Sont-elles vulgarisées ? Avez-vous mis en place des mesures ?

M. le président.- Un arrêt du 16 mai 2013 de la Cour d'appel de Mons vient d'être publié dans le journal des tribunaux. Il dit qu'il est tout aussi légitime pour un bailleur, qui confie à un

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibe *(in het Frans).- Heel wat mensen worden bij hun zoektocht naar een woning gediscrimineerd wegens hun seksuele geaardheid, hun handicap of zelfs hun geslacht. Ook mensen van vreemde afkomst krijgen vaak met discriminatie te maken. Dat geldt in het bijzonder voor alleenstaande allochtone moeders met een beperkt inkomen.*

Eigenaars willen geen wanbetalers, maar laten zich vooral leiden door racistische en seksistische motieven.

Soms zeggen ze zeer duidelijk dat ze niet aan een zwarte, Arabier of buitenlander willen verhuren. Vaak discrimineren ze echter op een subtielere manier, door plots een veel hogere huurprijs te eisen. Die vorm van discriminatie is moeilijk te bewijzen. Het vergt ook veel energie om je te verdedigen als je wordt gediscrimineerd.

Er moet worden ingezet op preventie en bewustmaking om vooroordelen uit de wereld te helpen. Hebt u maatregelen genomen om huurders in te lichten over hun rechten en om eigenaars bewust te maken van het probleem? Discriminatie wordt streng bestraft. Het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding (CGKR) gaf folders uit over het onderwerp. Zijn die voldoende verspreid?

De voorzitter *(in het Frans).- Onlangs werd een arrest van het Hof van Beroep van Mons gepubliceerd. Daarin staat dat een eigenaar het recht heeft om aan een vastgoedkantoor de*

professionnel de l'immobilier la gestion locative d'un bien dont il est propriétaire, d'exiger de celui-ci une sélection rigoureuse sur la base de critères qui correspondent à la nature et la situation du bien et sur la solvabilité des candidats locataires. La cour d'appel de Mons estime donc qu'il est possible de discriminer sur la base de la fortune.

M. Vincent Lurquin.- Ce n'est pas une question d'insolvabilité. Si vous n'avez pas du tout d'argent, on peut comprendre que le propriétaire ne soit pas contraint à louer. Ici, il s'agit de gens qui ont de l'argent, qui peuvent payer leur loyer, et auxquels on ne loue pourtant pas. C'est la discrimination sur la base de la fortune.

M. le président.- Quand on s'engage à le faire, encore faut-il avoir les moyens de respecter son engagement.

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Une étude a été commandée sur le sujet. Le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, les trois Régions, le gouvernement fédéral et l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes ont convenu de cofinancer le projet de baromètre de la diversité dans le domaine du logement. L'objectif principal de cette étude est la publication d'un rapport scientifique substantiel dans lequel se trouveront des chiffres fiables concernant le taux de discrimination sur le marché du logement en Belgique en tenant compte des spécificités régionales. L'idée est d'actualiser ce baromètre de la discrimination dans le logement tous les six ans et d'opérer des comparaisons entre les différentes actualisations.

Comme vous l'imaginez certainement, cette étude requiert un large travail d'analyse, qui est en cours. Il a été confié à deux consortiums de chercheurs. Un premier travaille sur le parc privé de logements et est composé de chercheurs de la Katholieke Universiteit Leuven (KUL), de l'Université de Liège, de l'Institut Ipsos et de Sint-Lukas. Le second consortium, composé de chercheurs de l'Université libre de Bruxelles (ULB), de la Vrije Universiteit Brussel (VUB) et du Bureau de recherches en aménagement du territoire (BRAT), est chargé de réaliser l'étude relative à l'offre de

opdracht te geven om onder meer na te gaan of kandidaat-huurders solvabel zijn. In feite vindt dit hof het aanvaardbaar dat er wordt gediscrimineerd op grond van vermogen.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- Insolvabiliteit is iets anders. Het is begrijpelijk dat een eigenaar niet kan worden verplicht om te verhuren aan iemand die geen geld heeft. Het gaat in dit geval echter om mensen die voldoende geld hebben om te huren, maar die toch worden geweigerd.*

De voorzitter *(in het Frans).- Het is niet omdat men zich ertoe verbindt om te betalen, dat men ook over voldoende middelen beschikt om die belofte na te komen.*

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Er is een studie over het onderwerp besteld. Het CGKR, de drie gewesten, de federale overheid en het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (IGVM) zullen samen een diversiteitsbarometer voor de huisvesting financieren. De studie moet resulteren in een wetenschappelijk rapport met betrouwbare cijfers over discriminatie op de Belgische huisvestingsmarkt. De barometer moet om de zes jaar worden bijgewerkt en met eerdere versies worden vergeleken.*

Aan de studie werken twee groepen van onderzoekers. De eerste groep richt zich op de privéhuurmarkt. De tweede bestudeert het aanbod van de openbare huisvesting.

Er werd een begeleidingscomité opgericht dat in april overleg pleegde met de onderzoekers. De werkmethode en het verrichte werk werden toegelicht. Voor de analyse van de discriminatie op de privémarkt worden advertenties vergeleken en nagekeken op criteria inzake ras en vermogen. Er worden ook situatietests uitgevoerd om na te gaan hoe eigenaars reageren op kandidaten met een handicap, een vervangingsinkomen of die alleenstaand zijn met kinderen ten laste.

logement public.

Un comité d'accompagnement a été constitué et a rencontré les chercheurs en avril dernier. Une première présentation de la méthode de travail et des différentes avancées a été faite, tant concernant le volet privé que public. Ainsi, l'analyse de la discrimination dans le parc privé de logements intègre la réalisation d'une comparaison des annonces de logement eu égard aux critères de race et de fortune et d'un test de situation - l'analyse des réactions des bailleurs face à des candidats qui présentent ou laissent supposer un handicap, qui précisent avoir des revenus de remplacement ou vivre une situation de monoparentalité.

J'insiste sur ce critère de monoparentalité. Je reçois énormément d'échos de personnes selon lesquelles ce ne sont ni les moyens ni l'origine qui seraient la cause du rejet des bailleurs. La raison en est plutôt qu'il n'y a qu'un seul revenu, que c'est généralement une femme, avec le présupposé que ce revenu pourrait être perdu. Et, dans des situations où il y a des enfants à nourrir et à éduquer, on suppose que la personne ne payerait pas son loyer.

M. le président.- Dans la commune où nous habitons tous deux, 64% des ménages sont composés d'un seul adulte.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous dites un seul locataire mais il est important de préciser qu'il ne s'agit pas de personnes isolées mais de familles monoparentales. Il ne s'agit évidemment pas d'un critère scientifique mais je tenais à ajouter cette discrimination à celles que vous évoquiez car elle est réelle.

Ainsi, l'analyse de la discrimination doit aussi porter sur un test auprès des agences immobilières afin d'évaluer leurs réactions aux injonctions de discrimination émanant des propriétaires sur la base de la race ou de la fortune. À ces recherches qui visent principalement à quantifier les phénomènes de discrimination, viendra également s'ajouter un travail approfondi de consultation de groupes cibles de bailleurs et de locataires afin d'analyser en profondeur le phénomène de la discrimination.

En qui concerne les discriminations dans le

Ik hoor heel vaak over discriminatie van eenoudergezinnen. Dikwijls zijn eigenaars geneigd om te denken dat die de huur niet kunnen betalen.

De voorzitter *(in het Frans).- In mijn gemeente zijn 64% van de gezinnen eenoudergezinnen.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- U hebt het over alleenstaanden. Ik bedoelde echter eenoudergezinnen.*

Er zal ook worden getest hoe immobiliënkantoren reageren op klachten over discriminatie op grond van ras of vermogen. Dergelijke tests zijn vooral bedoeld om cijfergegevens te verzamelen over discriminatie. Groepen eigenaars en huurders zullen ook uitgebreid worden geconsulteerd over discriminatie.

De onderzoekers buigen zich ook over discriminatie in de sector van de openbare huisvesting. Eerst stuurden ze een brief naar alle overheidsinstanties die woningen verhuren om gegevens op te vragen. Daarmee konden ze het aanbod van openbare woningen en het sociaal-demografische profiel van de bevolking goed in kaart brengen. Op grond van de gegevens zullen de onderzoekers bepalen in welke gemeenten ze

logement public, l'équipe de chercheurs a, dans un premier temps, adressé un courrier à l'ensemble des opérateurs qui offrent des logements publics. Les résultats ont permis de réaliser une cartographie relative tant à l'offre de logements publics qu'aux données sociodémographiques de la population située sur le territoire communal. Cette cartographie est destinée à guider le choix des chercheurs quant à l'échantillonnage des communes à sélectionner pour réaliser l'étude et à fournir les données nécessaires à l'interprétation des résultats.

Dix communes ont été sélectionnées pour faire l'objet d'une étude de cas : quatre en Région wallonne, quatre en Région flamande et deux communes en Région bruxelloise. L'analyse porte sur l'ensemble de l'offre de logement des différents opérateurs sur le territoire communal visé et plus particulièrement sur des entretiens avec les acteurs concernés. L'analyse approfondie porte sur la liste des candidats inscrits sur les listes d'attente, sur les règles d'attribution des logements. Elle vise à identifier les différents éléments susceptibles de générer des discriminations.

Les résultats de ces études sont attendus pour février 2014. Je ne manquerai pas de vous tenir au courant des évolutions de ce dossier.

Au sujet des mesures concrètes pour limiter la discrimination dans le logement public, j'attire votre attention sur le fait que le nouveau Code du logement prévoit, au titre des règles applicables aux logements mis en location par les opérateurs publics immobiliers, des règles spécifiques destinées à éviter les discriminations, que ce soit dans les conditions d'octroi d'un logement que dans la procédure d'attribution.

Quant au parc locatif privé, le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme a très judicieusement publié une brochure à l'attention des candidats locataires et une brochure à l'attention des bailleurs, destinées à leur rappeler les règles de non-discrimination. Je peux vous informer de l'intention du Centre de réactualiser cette publication.

Enfin, je vous rappelle que le Code du logement prévoit des mécanismes de sanction et d'indemnisation des victimes de discriminations. Les sanctions renvoient aux dispositions prévues

steekproeven zullen uitvoeren en kunnen ze de resultaten beter interpreteren.

Er werden vier Waalse, vier Vlaamse en twee Brusselse gemeenten geselecteerd. Het onderzoek gaat over het volledige aanbod van openbare woningen op het grondgebied van die gemeenten. De diepgaandere analyse gaat over de kandidaten die op de wachtlijsten voor openbare woningen staan en over de regels voor de toekenning ervan. Het is de bedoeling om inzicht te krijgen in factoren die aanleiding geven tot discriminatie.

De studieresultaten worden tegen februari 2014 verwacht. Ik houd u op de hoogte van de evolutie van het dossier.

In de hervormde Huisvestingscode staan specifieke regels om discriminatie te vermijden inzake de voorwaarden en toekenning van woningen die het eigendom zijn van de overheid.

Het CGKR heeft voor de privémarkt een brochure gepubliceerd die bestemd is voor kandidaat-huurders en een voor verhuurders. Daarin worden de regels op het gebied van discriminatie toegelicht. Het CGKR is overigens van plan om die folder bij te werken.

De Huisvestingscode voorziet ook in sancties voor wie zich schuldig maakt aan discriminatie en schadevergoedingen voor slachtoffers. Voor de sancties wordt naar het strafrecht verwezen. Schadeloosstellingen kunnen forfaitair zijn of in overeenstemming met de geleden schade.

par le Code pénal en la matière. Les indemnisations peuvent être forfaitaires (650 ou 1.300 euros en fonction de la gravité des faits) ou équivalentes au dommage subi.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je pense que M. Lurquin le confirmera, ces mesures et des exemples de leur application font peu l'objet de publicité, pourtant cela permettrait d'adresser un message clair aux personnes qui se livrent avec beaucoup de mépris et d'arrogance à ces pratiques.

Nous devons rester vigilants. La situation s'aggrave dans cette période de crise. Les revenus diminuent et les emplois sont de plus en plus précaires, et les discriminations, notamment en matière d'emploi, augmentent la précarité de la situation de nombreuses personnes.

Je vous demande à tous de rester vigilants à l'aggravation de ces phénomènes, surtout en période de récession économique.

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

M. Vincent Lurquin.- Vous prenez en charge une mesure très compliquée : celle de la discrimination. L'annonce d'une étude à venir était importante.

Vous parlez du baromètre de la diversité et du taux de discrimination. La diversité revient à savoir si le public est diversifié au sein de certaines communes. Par contre, un refus lié à la discrimination est illégal. La notion de "taux de discrimination" ne devrait ainsi pas exister car il en va du respect de la justice.

Il importe donc d'avoir un contact avec le Parquet afin d'établir la priorité. Il s'agit de lois dont nous parlons beaucoup en commission, par rapport au logement, et vous êtes bien entendu le premier concerné. Cela étant, il nous faut concevoir que le Parquet n'en fait pas une priorité.

Ainsi, une telle incrimination n'est jamais poursuivie alors que la nouvelle législation de 2007 impliquant notamment une inversion de la charge de la preuve, permet plus facilement de prouver qu'un propriétaire invoque des critères

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Deze maatregelen zijn weinig onder de aandacht gebracht. Nochtans zou dat een duidelijk teken zijn voor wie zich met veel arrogantie aan deze laakbare praktijken overgeeft.*

We moeten waakzaam blijven. In crisistijden is alles moeilijker. Inkomsten dalen en banen worden alsmaar schaarser en kwetsbaarder en discriminatie verergert de onzekerheid waarin veel mensen zich bevinden.

De voorzitter.- De heer Lurquin heeft het woord.

De heer Vincent Lurquin *(in het Frans).- U wil afrekenen met discriminatie. De aangekondigde studie is daarvoor een belangrijk instrument.*

U spreekt van de diversiteitsbarometer en de discriminatiegraad. Diversiteit houdt bijvoorbeeld in dat de gemeente een weerspiegeling van haar inwoners is. Iemand de toegang weigeren op grond van discriminatie is onwettelijk. Van 'discriminatiegraad' zou dan ook geen sprake mogen zijn, want de rechtspraak zelf komt hierdoor in het gedrang.

Met het Parket moet dus voeling worden gehouden zodat prioriteiten kunnen worden gesteld, want blijkbaar vormt racismebestrijding voor het Parket geen prioriteit.

Een dergelijke klacht wordt bijna nooit vervolgd, al heeft de wet van 2007 de bewijslast omgekeerd en is het nu gemakkelijker om te bewijzen dat een eigenaar discriminerende criteria inroept om een weigering te motiveren.

We zullen drie maanden wachten. Het

touchant à la discrimination raciale pour motiver un refus.

Enfin, nous attendrons trois mois mais je vous assure que le problème de la solvabilité soulevé par le président doit répondre à des critères objectifs.

M. le président.- Il est intéressant de constater que l'arrêt de la Cour d'appel de Mons rejette la partie insaisissable du revenu. En effet, amener des revenus non saisissables implique que le locataire paie selon son bon vouloir ! C'est ce qui a été retenu par la Cour.

- Les incidents sont clos.

INTERPELLATION DE MME DOMINIQUE BRAECKMAN

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 recommandations en matière de logement de la recherche de la VUB portant sur la mise en place d'une programmation relative aux structures de maintien à domicile et de logement des personnes âgées".

M. le président.- À la demande de l'auteure, excusée, l'interpellation est reportée à une date ultérieure.

INTERPELLATION DE M. EMMANUEL DE BOCK

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

solvabiliteitsprobleem dat de voorzitter opwierp, moet echter aan objectieve criteria beantwoorden.

De voorzitter *(in het Frans).- Het arrest van het Hof van Beroep van Mons verwerpt het argument dat op een deel van het inkomen geen beslag kan worden gelegd. Dat zou impliceren dat de huurder betaalt zoals het hem uitkomt!*

- De incidenten zijn gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW DOMINIQUE BRAECKMAN

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

betreffende "de aanbevelingen inzake huisvesting van het VUB-onderzoek betreffende de planning van structuren voor thuiszorg en huisvesting van bejaarden".

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

INTERPELLATIE VAN DE HEER EMMANUEL DE BOCK

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

MÉDICALE URGENTE,

concernant "les opérations d'emphytéose des opérateurs participant à la construction de nouveaux logements".

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

M. Emmanuel De Bock.- Le Plan logement a vu la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) et la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB) participer à la construction de nouveaux logements via de nombreux partenariats public-privé (PPP). Les communes et certaines sociétés de logement social se voient in fine proposer de prendre en bail emphytéotique des logements moyens et des logements sociaux construits sur des terrains appartenant à la Région bruxelloise.

La durée proposée pour les emphytéoses est le plus souvent de 27 ans, à savoir la durée minimale. Les opérateurs proposent ainsi une formule aux communes et aux sociétés de logement social où celles-ci vont en quelque sorte "acheter" les briques et assurer la gestion pendant ces 27 ans pour in fine voir la totalité des constructions revenir propriétés de la Région.

Généralement pour les logements moyens une intervention de 33% est proposée et, pour les logements sociaux, l'intervention est de 50%.

Toutefois, si on regarde de plus près les taux pratiqués par les opérateurs régionaux, on remarque que ceux-ci demandent un taux largement supérieur au prix du marché. En effet, dans le projet Polders construit par la SRIB à Uccle, nous étions à 3,95% (dont 0,15% de taux de chargement SLRB) et de 4,33% pour le dossier Bourdon de la SLRB.

Renseignements pris auprès de certaines communes et à titre de comparaison, le taux d'emprunt pour 20 ans fixe avoisinerait 2,8%. Les communes se financent donc pour 2,8% pendant vingt ans. Évidemment, il s'agit d'une formule rarement choisie par les communes qui engagent généralement l'argent à plus court terme. Si elles devaient le faire à l'issue d'un marché public, elles emprunteraient à un taux de 2,8% auprès des

DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de erfpachtoperaties van de operatoren die meewerken aan de bouw van nieuwe woningen".

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) en de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel (GIMB) namen via tal van publiek-private samenwerkingen (PPS) deel aan de bouw van nieuwe woningen. Gemeenten en bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen wordt voorgesteld om woningen voor middeninkomens en sociale woningen op gronden van het Brussels Gewest in erfpacht te nemen.*

De voorgestelde huur voor de erfpacht bedraagt doorgaans de minimumtermijn van 27 jaar. De gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken dus over een soort van formule waarbij ze de bakstenen 'aankopen' en het beheer 27 jaar lang waarnemen, waarna alle gebouwen weer eigendom worden van het gewest.

Voor woningen voor middeninkomens wordt doorgaans een tussenkomst van 33% voorgesteld, en voor sociale woningen van 50%.

Indien men de rentevoeten van de gewestelijke operatoren echter beter bekijkt, valt op dat die veel hoger liggen dan de marktprijs: tot 3,95% en zelfs 4,33%.

Na inlichtingen bij een aantal gemeenten te hebben ingewonnen, stellen we vast dat de rentevoet voor leningen op twintig jaar ongeveer 2,8% bedraagt. Deze formule wordt uiteraard niet vaak gekozen door de gemeenten, die doorgaans op kortere termijn lenen.

Sommige gemeenten hebben er mogelijk baat bij aan te kopen tegen een termijn die korter is dan 27 jaar, terwijl andere liever voor een langere termijn aankopen, zoals 30 jaar. De vaste rente voor leningen voor particulieren over 30 jaar bedraagt op dit moment 3,7%, wat veel lager ligt dan de tarieven van de gewestelijke operatoren. Ik

institutions bancaires. Pour 1 million d'euros, cela représenterait une mensualité de 65.000 euros, ce qui reviendrait après 20 ans, pour un capital d'emprunt de 5,4 millions d'euros, au paiement de 7,1 millions d'euros (capital + intérêts) contre 8,7 millions d'euros pour la formule de 27 ans proposée par les opérateurs régionaux. Cela coûterait donc 1,6 million d'euros moins cher. On pourrait alors construire 10, voire 15% de logements en plus pour le même prix.

Si certaines communes peuvent avoir un intérêt à acheter à un terme inférieur aux 27 ans, ce qui remettrait malheureusement la structure de l'emphytéose en cause, d'autres communes pourraient être tentées de faire cette acquisition sur une durée plus longue, par exemple de 30 ans. Ainsi, le taux d'emprunt fixe pratiqué auprès des particuliers pour 30 ans est actuellement de 3,7%, ce qui reste de loin inférieur aux taux demandés par les opérateurs régionaux. Je m'interroge donc sur le différentiel entre les taux demandés aux communes dans le cadre d'opérations de promotion immobilière ou d'achat d'emphytéose dans lequel les taux sont plus élevés que si les communes passaient directement sur les marchés financiers.

Les communes ont-elles une marge de négociation avec les opérateurs régionaux pour décider de la durée de l'emphytéose ? Et sont-elles obligées de passer par eux ? Il ne s'agit pas de remettre en cause le paiement des contrats, puisque les marchés publics que passe la SLRB sont objectivés, avec des factures, un montant global établi. Par contre, il pourrait être concevable qu'elles empruntent à vingt ans, quitte à payer pendant 27 ans un autre montant établi d'un commun accord à la SLRB ou à la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB), ce qui ferait gagner 1,7 million d'euros d'intérêts. Ce sont des économies pour les citoyens, puisque ce sont eux qui in fine payent les opérations financières.

N'est-il pas contraire à la libre circulation des capitaux d'imposer un opérateur public comme banquier ? Les communes ne pourraient-elles pas faire directement appel au marché des capitaux ? Quelle est leur marge de manœuvre ?

Selon mes informations, la SLRB emprunte à un taux d'environ 2,5% dans le cadre du logement

heb dan ook vragen bij het verschil tussen de tarieven die aan de gemeenten worden gevraagd in het kader van vastgoedverrichtingen of de aankoop van een erfpacht, waarbij de tarieven hoger liggen dan indien de gemeenten zich rechtstreeks op de financiële markten zouden begeven.

Is er nog ruimte voor de gemeenten om met de gewestelijke operatoren te onderhandelen over de duur van de erfpacht? Zijn ze verplicht om via hen te gaan? Ze zouden op twintig jaar moeten kunnen lenen en zelfs 27 jaar lang een ander bedrag moeten kunnen afbetalen, wat ze zouden kunnen overeenkomen met de BGHM of de GIMB. Dat zou de burger een besparing van 1,7 miljoen euro aan intresten opleveren.

Druist het niet in tegen het vrije verkeer van kapitaal om een openbare operator te belasten als bankier? Kunnen de gemeenten niet rechtstreeks een beroep doen op de kapitaalmarkt? Welke manoeuvreerruimte hebben ze?

Volgens mijn informatie leent de BHGM in het kader van de sociale huisvesting en van woningen voor middeninkomens tegen een tarief van zo'n 2,5%. Verschilt het tarief dat wordt gevraagd aan de gemeenten van het tarief dat de GIMB of de BGHM op de financiële markten vinden? Indien dit hoger ligt, zou dat niet goed zijn.

Wat antwoordt het gewest de gemeenten die gevraagd hebben om gronden aan te kopen die onder de erfpachtregeling vallen? In welke gevallen heeft het gewest zijn grond aan een gemeente verkocht? De algemene kostprijs van de gebouwen wordt door de grondregieën van de gemeenten of de OVM's voor 50% tot 66% betaald, met daarbovenop het verhuurbeheer gedurende 27 jaar. Zijn er gevallen bekend waarin een gemeente heeft gevraagd om de grond alleen terug te kopen?

Het gewest gaat duidelijk niet graag over tot de naakte verkoop van zijn gronden. Zodra er echter woningen voor middeninkomens en sociale woningen op zijn opgetrokken, is het logisch dat een grondregie of OVM de grond graag volledig beheert en niet tweemaal wil betalen. Wat is uw standpunt hierover? Zijn er precedenten? Bent u van plan de gemeenten die alleen de grond van het terrein willen aankopen een gunstig antwoord te

social et moyen. Ces emprunts, comme ceux d'autres opérateurs, bénéficient de la garantie et de la note favorable de la Région. Le taux demandé aux communes est-il différent de celui que la SRIB ou la SLRB vont chercher sur les marchés financiers ? Il serait inconvenant qu'il soit plus élevé.

Quelle est la réponse de la Région aux communes qui lui ont fait la demande d'acquérir les terrains faisant l'objet d'une emphytéose ? Quels sont les cas où la Région a vendu son terrain à une commune ? Le coût global des constructions va être assumé par les régies foncières des communes ou les SISP à 50% ou 66%, avec en plus la gestion locative pendant 27 ans. Existe-t-il des cas où une commune a demandé à racheter le terrain seul ?

La Région n'aime pas vendre son terrain nu, et c'est logique. Mais une fois que s'y trouvent des logements moyens et sociaux, il est assez logique qu'une régie foncière ou une SISP ait envie d'avoir la maîtrise globale du foncier et n'ait pas à payer deux fois. Quelle est votre position à ce sujet ? Y a-t-il eu des précédents ? Envisagez-vous de répondre favorablement aux communes qui voudraient acquérir le seul fond du terrain, dès lors qu'elles se seraient inscrites dans une logique d'emphytéose et de paiement intégral des constructions ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Dans la pratique du Plan régional du logement, les communes ou les SISP qui sont propriétaires des terrains cèdent un droit de superficie à la SLRB pour une durée de 27 à 30 années, sur la base d'une convention.

La cession du droit de superficie est affectée d'une condition suspensive consistant dans l'obtention par la SLRB des permis exécutoires dans un délai de cinq ans à compter de la signature de la convention. En contrepartie, la SLRB s'engage à faire construire le programme de construction de logements sur le terrain. Elle assume l'ensemble des obligations financières liées à la réalisation du

geven, indien ze zich aansluiten bij de erfpachtlogica en de gebouwen volledig betalen?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- In uitvoering van het Gewestelijk Huisvestingsplan sluiten gemeenten en openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) een opstalovereenkomst met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Zo stellen ze hun gronden ter beschikking van de BGHM voor een duur van 27 tot 30 jaar.*

De overdracht van het recht op opstal is wel aan een opschortende voorwaarde verbonden: de BGHM moet binnen vijf jaar vanaf de ondertekening van de overeenkomst over de vereiste vergunningen beschikken. Als tegenprestatie verbindt de BGHM zich ertoe het bouwprogramma

projet immobilier convenu.

À l'expiration du droit de superficie, la SLRB restituera le terrain à son propriétaire, y compris les logements et les ouvrages construits sur le terrain, sans devoir le remettre dans son pristin état, sans garantir l'état des logements et sans devoir payer une indemnité.

Premièrement, il importe de prendre en compte le fait que la SLRB réalise des simulations avec des taux indicatifs, les taux définitifs n'étant connus qu'à la réception provisoire. Ces taux indicatifs sont parfois élevés, mais sont corrigés ensuite. Le taux que vous citez pour le projet Bourdon est un taux indicatif, qui sera donc revu à la réception provisoire selon l'évolution des taux sur les marchés financiers.

Comment alors, la SLRB fixe-t-elle les taux définitifs ? La SLRB n'étant pas une institution bancaire, elle ne pratique pas de taux, ce qui laisserait entendre qu'elle disposerait de conditions, d'un côté, et en pratiquerait d'autres envers les gestionnaires pour engranger des bénéfices.

Les taux appliqués par la SLRB sont ceux fixés par le Centre de coordination financière pour la Région de Bruxelles-Capitale (CCFB). Ce sont les taux du jour des financements conclus par la Région, et il serait très étonnant que des communes obtiennent des taux plus intéressants que la Région.

Le taux de chargement que vous mentionnez est non seulement une obligation légale, mais est aussi un reflet du risque encouru sur les projets de construction, à charge de l'opérateur public.

L'analyse que vous pratiquez aborde les marchés financiers de manière trop théorique. Les taux d'octroi de crédits hypothécaires à des particuliers et les taux d'octroi de crédits pour des marchés couplés de type DBF ne sont pas équivalents. Ces opérations ne sont pas les mêmes et les risques y afférents non plus. Les taux d'emprunt sont donc différents pour ces marchés. Il est aujourd'hui extrêmement difficile de financer une opération avec la garantie régionale pour une durée excédant quinze ans et quasi impossible au-delà de vingt ans. Cependant, pour ne pas créer de déficit entre l'encaissement des loyers et le remboursement des

op die gronden uit te voeren en alle financiële verplichtingen die aan het vastgoedproject verbonden zijn na te komen.

Wanneer het recht van opstal een einde neemt, geeft de BGHM het terrein terug aan de eigenaar samen met de gebouwen die op het terrein zijn opgetrokken in de staat waarin ze zich bevinden en zonder enige vergoeding te betalen.

De BGHM maakt simulaties aan indicatieve rentevoeten. Indicatieve rentevoeten worden vaak te hoog ingeschat, maar worden aangepast aan de rentevoeten die gelden op de financiële markten. De definitieve rentevoet zal pas bekend zijn na de voorlopige oplevering.

De BGHM past de koersen toe die het Financieel Coördinatiecentrum voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (FCCB) vastlegt. Dat zijn de dagkoersen van de financieringen van het gewest. Het zou me verbazen dat de gemeenten interessantere koersen weten te vinden.

De toepassing van het lastenpercentage is niet alleen een wettelijke verplichting, maar geeft ook een idee van het risico dat de openbare operator loopt met de bouwprojecten.

Uw analyse over de financiële markten is te theoretisch. Het percentage toegekende hypothecaire kredieten aan particulieren en het percentage toegekende kredieten voor DBF-contracten zijn niet gelijkwaardig. De verrichtingen zijn niet dezelfde en de risico's die eraan zijn verbonden, evenmin. De rentevoeten voor die leningen zijn dus ook verschillend.

Het is tegenwoordig heel moeilijk een project te financieren dat gewaarborgd wordt door het gewest voor een periode van meer dan 15 jaar en bijna onmogelijk voor een periode van meer dan 20 jaar. Net om een tekort te voorkomen tussen de inning van de huurgelden en de terugbetaling van de kredieten moet het vastgoedproject gerealiseerd worden binnen een termijn van 25 tot 30 jaar. Er is voor 27 jaar gekozen.

Vastgoedoperatoren zijn verplicht om tussen die twee termijnen het risico te dragen: enerzijds de termijn van 27 jaar en anderzijds de financieringstermijn van 15 of 20 jaar. Tijdens die financieringstermijn spreekt het voor zich dat slechts een

crédits, les opérations immobilières doivent se réaliser sur une durée qui se situe entre 25 et 30 ans. Pour notre part, nous avons retenu la durée de 27 ans.

Des opérateurs comme la SFAR sont obligés de porter le risque entre ces deux termes temporels : d'une part, 27 ans et d'autre part, le terme de 15 ou 20 ans auquel ils se financent. Pendant ces 15 ou 20 ans, il va de soi que seule une partie du principal peut être remboursée. Ces opérateurs perçoivent dès lors une prime (taux de chargement) pendant ces 27 ans, qui les rémunère de leur risque de ne pouvoir refinancer à bon compte les soldes restant dus de leurs emprunts après ces 15 ou 20 ans. Le taux de chargement que vous mentionnez permet de couvrir ce risque. Il s'ajoute à la marge perçue par la banque sur le taux IRS, marge dont la confidentialité est une exigence contractuelle généralement imposée par cette banque. Dans le cadre d'un partenariat public-privé (PPP) de type DBF, c'est bien sûr les soumissionnaires qui fixent dans leur offre des taux qui sont acceptés avec l'acceptation de l'offre. Hormis le taux de chargement, qui est une obligation vu le risque encouru, la SLRB répercute ce coût réel aux gestionnaires.

Dans le cadre du projet Lennik (un PPP avec la société Thomas & Piron), le coût financier du projet est réparti de la manière suivante :

- pendant le chantier (intérêts intercalaires) : taux Euribor à 1 mois + 1,95% de marge bancaire sur le crédit, soit 1,20% + 1,95% = 3,15%.

- après le chantier (canon emphytéotique) : taux de 2,98% + 2,50% de marge bancaire sur le crédit, soit 5,48%.

Une fois le canon calculé conformément au cahier spécial des charges, la SLRB intègre le taux de chargement de 0,15%.

Pour le projet Seigneurie (un PPP avec la société Houyoux), le coût financier du projet est réparti de la manière suivante :

- pendant le chantier (intérêts intercalaires) : taux Euribor à 1 mois + 1,10% de marge bancaire sur le crédit, soit 0,66% + 1,10% = 1,77%.

- après le chantier (canon emphytéotique) : taux

deel van de hoofdsom kan worden terugbetaald.

Daarom ontvangen de operatoren tijdens de periode van 27 jaar een premie, namelijk het lastenpercentage, om het risico te vergoeden dat ze de openstaande saldi van hun leningen na die 15 of 20 jaar eventueel niet goedkoop kunnen herfinancieren.

Het lastenpercentage komt bovenop de vertrouwelijke marge die door de bank op de IRS-rente wordt geheven.

Bij een publiek-private samenwerking (PPS) van het type DBF (Design-Build-Finance) zijn het uiteraard de inschrijvers die in hun offerte de rentevoet vastleggen. Buiten het lastenpercentage, dat gelet op het risico wettelijk verplicht is, rekent de BGHM de reële kostprijs door aan de beheerders.

Voor het Lennikproject (een PPS met Thomas & Piron), wordt de kostprijs van het project als volgt verdeeld:

- *tijdens de werf (intercalaire intresten): Euribortarief voor 1 maand + 1,95% bankmarge, of 1,20% + 1,95% = 3,15%.*

- *na de werf (erfpachtcanon): rente van 2,98% + 2,50% bankmarge, of 5,48%.*

Aan de berekening van de erfpachtcanon volgens het bijzonder bestek, voegt de BGHM het lastenpercentage van 0,15% toe.

Voor het Seigneurieproject (een PPS met Houyoux), wordt de kostprijs van het project op de volgende manier verdeeld:

- *tijdens de werf (intercalaire interesten): Euribortarief voor 1 maand + 1,10% bankmarge, of 0,66% + 1,10%.*

- *na de werf (erfpachtcanon): rente van 2,69% + 2,50% bankmarge. Hetzelfde lastenpercentage, namelijk 0,15%, is van toepassing.*

Met het Bourdonproject verkeren we in een veel betere situatie, want de PPS waarmee het project van start is gegaan werd recent gewijzigd in een klassieke aanbesteding waardoor de financierings-kost eigen aan een DBF, vervalt.

de 2,69% + 2,50% de marge bancaire sur le crédit, soit 4,31%. Le même taux de chargement de 0,15% est d'application.

Pour le projet Bourdon, nous sommes dans une situation différente et, en définitive, nettement plus avantageuse, car la formule de PPP sur la base de laquelle ce projet a démarré a été transformée récemment en un marché classique, annulant de la sorte le coût du financement inhérent au DBF.

En séance du 15 juillet 2008, le conseil d'administration de la SLRB a pris acte de la décision d'étendre la réalisation d'une partie du Plan logement par l'intermédiaire d'un appel à projets au secteur privé. Le projet architectural initial portait sur la construction de 68 logements, d'un montant estimé à 10.687.866,28 euros HTVA.

Un premier permis d'urbanisme tendant à ériger un immeuble de 89 logements ayant été refusé le 3 mars 2010 en raison de trop importantes dérogations urbanistiques, le nombre de logements a été réduit, à mon initiative, à 68 logements (34 sociaux et 34 moyens). Un local communautaire et 51 emplacements de parking en sous-sol ont été également prévus à cette occasion.

Ce permis d'urbanisme a été délivré par le fonctionnaire délégué en date du 17 août 2011. Ce projet était donc au départ un PPP et il était prévu avec un financement de 27 ans à dater de la réception provisoire. Les taux applicables au volet financement dépendent d'une formule complexe et d'indices qui sont fixés quelques jours après la fin du chantier.

En 2012, les taux avaient très fortement chuté par rapport à 2009, et plutôt que d'accéder à la demande de l'entité financière de l'adjudicataire de fixer ce taux alors qu'il est historiquement bas (autour de 4% lors de l'attribution à 1,84% en juin 2012), il a été décidé de revenir à un financement "classique", par un paiement à la réception provisoire. Il y avait en effet tout intérêt à effectuer le paiement des travaux à la réception provisoire, via un compte gagé alimenté au fur et à mesure de l'exécution du chantier, en modifiant le très coûteux volet financier initial.

La charge financière a diminué en conséquence à deux moments :

Op 15 juli 2008 nam de raad van bestuur van de BGHM akte van de beslissing om een deel van het Huisvestingsplan uit te breiden door een project-oproep tot de privésector te richten. Het initiële project betrof het optrekken van 68 woningen voor een bedrag van 10.687.866,28 euro, btw niet inbegrepen.

Een eerste stedenbouwkundige vergunning voor het optrekken van een gebouw met 89 woningen werd op 3 maart 2010 geweigerd, omdat het project te veel stedenbouwkundige afwijkingen vertoonde. Het aantal woningen is op mijn initiatief teruggeschroefd tot 68 woningen (34 sociale woningen en 34 woningen voor middeninkomens). Een gemeenschapslokaal en 51 ondergrondse parkeerplaatsen zijn toen eveneens gepland.

De stedenbouwkundige vergunning werd op 17 augustus 2011 toegekend. Het project was dus aanvankelijk een PPS en werd voor 27 jaar gefinancierd vanaf de voorlopige oplevering. De rentevoeten die op de financiering van toepassing zijn, worden berekend volgens een complexe formule en indicatoren die enkele dagen na de beëindiging van de werkzaamheden worden vastgelegd.

In 2012 waren de rentevoeten vergeleken met 2009 fel gezakt. Maar in plaats van in te gaan op de vraag van de financiële instelling van de opdrachtnemer om de rentevoet op dat historisch lage moment vast te leggen, werd beslist een klassieke financiering toe te passen en bijgevolg te betalen bij de voorlopige oplevering. Daar had men alle belang bij. Dat gebeurde via een verpande rekening die in de loop van de werkzaamheden werd aangevuld.

De financiële last is bijgevolg tweemaal verminderd:

- *voor de voorlopige oplevering: tijdens de werf was de financiële last voor de BGHM gelijk aan het verschil tussen de interesten van de verpande rekening en de interesten op de bij de opdrachtnemer geleende bedragen, of 0,7% in plaats van 1,95% zoals in de offerte stond. Die besparing wordt op 165.000 euro geraamd.*

- *na de voorlopige oplevering: de berekeningsformule voor de canon voorzag in de offerte in*

- avant la réception provisoire. Durant le chantier, la charge financière pour la SLRB consiste en la différence entre le montant des intérêts produits par le compte gagé et celui des intérêts calculés sur les montants prêtés à l'adjudicataire, soit environ 0,7% au lieu de 1,95% prévus dans l'offre. Il s'agit d'une première économie estimée à 165.000 euros ;

- après la réception provisoire. La formule de calcul du canon reprise dans l'offre prévoit une marge de crédit de 2,50%. Or, après contact avec le Centre de coordination financière de la Région de Bruxelles-Capitale (CCFB), la SLRB ne paierait qu'une marge de financement de 1,7% si elle devait avoir recours au crédit. L'économie sur les canons est estimée à 57.000 euros par an, soit une économie globale de 1.539.00 euros sur les 27 années.

Tout ceci représente un total de 1.704.000 euros de réduction, près de 16% du coût estimatif. C'est la raison pour laquelle je vous disais qu'il s'agit d'être attentif à la différence entre le coût initialement estimé au début du projet et celui réellement appliqué à sa fin.

La même chose est vraie ailleurs : la SLRB constate que la commune d'Uccle fait face à une opération en équilibre avec les loyers qu'elle compte demander, et ce, dès la première année de mise en location des appartements.

Si nécessaire, je suis tout enclin à approfondir la réflexion et, le cas échéant, à examiner des pistes pour atténuer l'impact des remboursements sur les gestionnaires, en revoyant la durée de l'emphytéose par exemple, ou encore le caractère fixe des annuités. Ces annuités fixes sont plus lourdes proportionnellement les premières années puisque l'indexation augmente les rentrées en loyers chaque année. Il serait aisé de "lisser" ces annuités sur une base supposée de 2% d'indexation, pour que l'annuité soit logiquement proportionnelle aux rentrées.

Je suis très attentif à l'évaluation du dispositif financier et vous assure de mon souci constant de veiller à l'équilibre de l'opération pour les partenaires.

En ce qui concerne la revente des terrains au gestionnaire, je dois vous renvoyer vers le

een kredietmarge van 2,50%. Na contact met het Financieel Coördinatiecentrum voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (FCCB) hoefde de BGHM slechts een financieringsmarge van 1,7% te betalen wanneer er krediet zou worden opgenomen. De besparing is hier op 57.000 euro per jaar berekend of 1.539.000 euro over 27 jaar.

In totaal spreken we van 1.704.000 euro minder, bijna 16% van de geschatte kostprijs. Dat is de reden waarom ik u zei dat we goed moeten letten op het verschil tussen de initiële geschatte kostprijs en het uiteindelijk betaalde bedrag.

Elders gebeurt hetzelfde. Volgens de BGHM draait Ukkel break-even vanaf het eerste jaar dat de appartementen te huur worden aangeboden via de huurprijs die de gemeente per appartement aanrekent.

Ik ben altijd bereid na te gaan of er kan worden bespaard, bijvoorbeeld door de duur van de erfpacht of de annuïteiten te bekijken. Vaste annuïteiten zijn de eerste jaren proportioneel zwaarder, omdat door de indexering de huur-inkomsten elk jaar stijgen. We zouden de annuïteiten kunnen gelijktrekken op basis van een 2%-indexering, zodat de annuïteit proportioneel gelijkloopt met de inkomsten.

Ik volg de financiële impact voor alle partners van nabij op.

Wat de verkoop van de terreinen aan de beheerder betreft, verwijs ik u naar de minister-president die bevoegd is voor de Grondregie. Zelf ben ik daar niet tegen een dergelijke aanpak gekant, maar het mag ook geen verplichting worden.

ministre-président, en charge de la Régie foncière. Pour ma part, je n'y suis pas opposé. Ce cas de figure ne s'est pas présenté à ce stade et il ne me semble pas non plus qu'il doive s'agir d'une condition dès le moment où le gestionnaire fait face à une opération en équilibre et que l'encaissement des loyers permet de rembourser les crédits.

Il s'agissait d'une réponse très technique et complexe et j'espère qu'elle éclairera l'interpellateur.

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

M. Emmanuel De Bock.- Je vous remercie pour cette réponse très intéressante. Je voudrais toutefois revenir sur les chiffres que vous nous avez transmis.

Notons la différence entre le projet Bourdon, visiblement meilleur marché, et le projet Polders. La commune a vu arriver un dossier où le financement était de 4,33% pour le dossier Bourdon contre 3,95 pour le dossier Polders. Il y avait donc un 0,5% de plus qui était initialement demandé. Ce qui est regrettable, c'est que le conseil communal qui doit approuver l'opération voit le dossier arriver clef en main au mois de juin, la construction étant faite sans avoir été averti du montage financier.

Je ne sais pas si le collège, lui, a été averti et a donné son aval, mais il me semble que lorsqu'on prend un tel risque - il s'agit quand même d'un dossier de dix millions d'euros - le conseil communal devrait pouvoir intervenir plus tôt, en amont du processus décisionnel. Il devrait, comme lors d'une opération d'achat, être averti du montage financier, des simulations, etc.

Dans votre réponse, vous précisez que le taux est un taux indicatif. Or, dans le dossier Polders, le conseil communal, qui a donné son aval, a dû mettre comme précaution le fait que ce soit un taux de remboursement maximal. Nous n'avons ensuite jamais entendu parler d'une révision ou du taux final alors qu'il a été défini, à titre indicatif, deux ans auparavant.

Dans le dossier Bourdon, vous dites que le taux sera calculé au moment de la réception, et donc au mois d'août. Or, le conseil communal était censé se

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

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- Ik wil graag even terugkomen op de cijfers die u ons hebt bezorgd.*

Er is een verschil tussen het project Bourdon, dat duidelijk goedkoper is, en het project Polders. De gemeente werd geconfronteerd met een dossier waarin de financiering 4,33% bedroeg voor het dossier Bourdon tegenover 3,95% voor het dossier Polders. Er werd dus 0,5% meer gevraagd dan vooropgesteld. De gemeenteraad die de verrichting moet goedkeuren kreeg het dossier echter pas in de loop van juni te zien, toen de bouw al rond was, zonder dat het op de hoogte was gebracht van de financiële constructie.

Ik weet niet of het college op de hoogte was en ermee had ingestemd. De gemeenteraad moet bij dossiers met een dergelijk risico vroeger kunnen ingrijpen en op de hoogte worden gebracht van het financiële aspect.

U beweert dat het om een indicatief tarief gaat. In het dossier Polders heeft de gemeenteraad, die ermee heeft ingestemd, er echter voor moeten zorgen dat het een maximaal terugbetalings-percentage betrof. We hebben achteraf nooit iets gehoord over een herziening of een definitief percentage, terwijl het twee jaar eerder indicatief werd vastgelegd.

In het dossier Bourdon wordt het tarief volgens u berekend op het moment van de oplevering, in augustus. De gemeenteraad diende zich echter in juni uit te spreken. Hoe kan men dat van de gemeenteraad vragen indien het tarief niet vaststaat?

prononcer au mois de juin. Comment peut-on demander au conseil communal de se prononcer alors que le taux n'est pas fixé ? Personnellement, je plaide pour plus de transparence afin que le conseil communal soit averti du taux réel définitif afin d'avoir toutes les données en main avant de prendre sa décision.

Je prends bonne note des réductions et du montage moins coûteux, toutefois, j'ai cru comprendre qu'il y avait des honoraires complémentaires pour plus d'un million d'euros dans le projet. Cela oblige de facto à complètement revoir la philosophie de remboursement telle qu'approuvée en juin. L'échevin a donc dû retirer la décision parce que la simulation de base n'est plus envisageable avec la nouvelle facture de 1,2 million d'euros de surplus.

Fonctionner de cette façon est incohérent. On demande à des acteurs publics de se prononcer sans connaître tous les aspects du dossier, sur la base de données fictives. Après coup, des montants viennent s'ajouter. Le dossier va être réceptionné le mois prochain et il n'y a plus de conseil communal avant septembre. Donc le plan financier de remboursement, approuvé par le conseil qui pensait alors ne pas perdre d'argent dans ce projet, ne tient plus la route. Cela pose, vous en conviendrez, un problème tant en termes de transparence que de communication entre la SLRB et les communes.

Il faut revoir la communication entre la SLRB et les communes en aval des projets, histoire de ne plus prendre les conseils communaux, comme dans le dossier Bourdon, à revers.

En ce qui concerne la vente des terrains, je vous remercie pour votre point de vue. Je compte interroger le ministre-président à ce sujet. Je tiens toutefois à attirer votre attention sur le fait que les communes et les SISP achètent au final presque 100% des coûts de construction.

Je trouve qu'il n'est pas correct qu'elles payent deux fois alors qu'elles prennent en charge tout l'entretien. Mieux vaut qu'elles rachètent les 34% restant, le coût global du terrain.

Autrement, je me demande ce que nous ferons concrètement dans 27 ans. Repasserons-nous à la caisse et, dans l'affirmative, sur quelle base ? En effet, le coût des constructions aura été indexé,

In dit project zouden extra erelonen voor meer dan een miljoen euro zijn opgenomen. Dit zorgt ervoor dat de terugbetalingsfilosofie zoals goedgekeurd in juni volledig moet worden herzien. De schepen moest zijn beslissing dan ook terugtrekken omdat de basissimulatie niet langer mogelijk is met de nieuwe factuur die 1,2 miljoen euro hoger ligt.

Er is dus een probleem met de transparantie maar ook met de communicatie tussen de BGHM en de gemeenten.

Hartelijk dank voor uw standpunt over de verkoop van gronden. Ik zal de minister-president hierover ook nog een vraag stellen. De gemeenten en de OVM's nemen uiteindelijk bijna 100% van de bouwkosten op zich.

Ik vind het niet correct dat ze twee keer betalen terwijl ze instaan voor het volledige onderhoud. ze kunnen beter de resterende 34% overkopen; de volledige kostprijs van de grond.

Wat doen we anders over 27 jaar? Komen we dan nog eens voorbij de kassa, en op basis waarvan? Op dat moment zal de kostprijs van de gebouwen zijn geïndexeerd, want de vastgoedwaarde zal dan veel hoger liggen.

Ik vrees dus dat we die woningen twee keer betalen. Het gewest heeft er uiteraard geen belang bij ze gratis af te staan, terwijl alle kosten voor het beheer en onderhoud door de gemeenten zullen zijn gedragen.

puisque la valeur immobilière sera nettement supérieure dans un tel laps de temps.

J'ai donc peur que nous ayons à payer deux fois le coût des logements. En effet, la Région n'aura pas intérêt à les céder gratuitement, alors que l'ensemble des coûts de rachat et des frais liés à la gestion pour autrui et l'entretien auront été supportés par les communes.

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

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je comprends vos questions, mais il ne faudrait pas croire que la Région réalise des bénéfices sur le dos des communes. C'est plutôt l'inverse qui se produit : la Région investit des montants considérables dans la rénovation de patrimoines appartenant, par exemple, à des sociétés communales de logement social, notamment par le biais de l'allocation régionale de solidarité. Pourtant, cela relève de la compétence des communes.

Ensuite, l'essentiel du Plan régional du logement est réalisé sur des terrains appartenant aux communes. Celles-ci récupéreront donc les terrains bâtis, mais sans devoir rembourser l'intégralité des montants investis dans ces constructions.

Enfin, lorsque les terrains appartiennent à une régie régionale, les logements sociaux sont attribués aux sociétés de logement social ; pour les logements moyens, un opérateur doit être trouvé. Avec la réforme du Code du logement, ledit opérateur pourra être une société de logement social, ce qui évitera de devoir décider si la gestion du patrimoine doit être communale ou pas.

S'agissant des exigences de clarté, j'inviterai la SLRB et la SFAR à être encore davantage transparentes envers les communes, car nous œuvrons bien dans une logique de partenariat. Dans ma réponse, j'ai clairement indiqué les

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

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

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- U moet niet denken dat het Brussels Gewest winst maakt ten koste van de gemeenten. Het is eerder omgekeerd. Het Brussels Gewest investeert veel geld in de renovatie van eigendommen van sociale huisvestingsmaatschappijen, onder meer met de gewestelijke solidariteitsbijdrage. De gemeenten zijn nochtans bevoegd voor de financiering van die maatschappijen.*

Het gewestelijke Huisvestingsplan wordt grotendeels gerealiseerd op terreinen van de gemeenten, die de investering in gebouwen niet volledig moeten terugbetalen.

Als er wordt gebouwd op terreinen die het eigendom zijn van een gewestelijke grondregie, worden de sociale woningen toegewezen aan sociale huisvestingsmaatschappijen. In het geval van woningen voor middeninkomens moet een partner worden gevonden.

Ik zal de BGHM en de SFAR verzoeken om nog doorzichtiger te communiceren met de gemeenten, want we streven naar goede samenwerking. Ik heb duidelijk gezegd waarom de precieze bedragen niet tot in detail moeten worden vastgelegd en tot het laatste moment moeten kunnen worden bijgestuurd. De afgelopen jaren werden ze meestal verlaagd.

Eventuele bijkomende kosten moeten zo precies

raisons pour lesquelles il ne fallait pas être trop précis et rester à même de réévaluer, jusqu'au dernier moment, les montants qui seront pris en considération. Ces dernières années, ils ont d'ailleurs le plus souvent été revus à la baisse.

Comme vous l'indiquez, les surcoûts éventuels doivent être évalués le plus précisément possible et les conseils communaux doivent en être informés.

mogelijk worden bepaald en de gemeenteraden moeten worden ingelicht.

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

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

M. Emmanuel De Bock.- J'aurais voulu obtenir une réponse claire au sujet de la marge de manœuvre des communes. Une commune peut-elle légalement payer la facture adressée par le promoteur immobilier ou la SLRB et se financer elle-même sur une durée qu'elle estime opportune, quitte à ce que les annuités couvrent 27 années ou à le faire sur fonds propres ?

Y-a-t-il obligation de passer par un opérateur ou la commune a-t-elle le droit de se financer comme elle le désire ?

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- Ik hoopte op een duidelijk antwoord over de manoeuvreerruimte van de gemeenten. Kan een gemeente wettelijk de factuur betalen die door de vastgoedmakelaar of de BGHM werd verstuurd, en zichzelf financieren zolang ze dit wenselijk acht?*

Zijn de gemeenten verplicht om via een operator te gaan of hebben ze het recht zich te financieren zoals ze dat zelf willen?

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

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Tous les projets régionaux se réalisent en concertation avec les communes. Bien entendu, parfois, des échevins changent, à la suite d'élections communales et de transitions. Jamais la Région n'a cependant imposé un modèle aux communes.

La concertation pourrait prévoir des mécanismes de financement différents dès le départ. Je ne l'exclus pas. Il faut cependant respecter l'accord antérieur avec la commune. Cela dit, je ne pense pas qu'une commune puisse obtenir de meilleures conditions financières que le centre de coordination.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- Alle gewestelijke projecten worden in overleg met de gemeenten uitgevoerd. Het gebeurt natuurlijk wel dat er na een gemeenteraadsverkiezing een ander gemeentebestuur is. Het Brussels Gewest heeft de gemeenten echter nooit een werkwijze opgedrongen.*

Ik sluit niet uit dat het overleg aanleiding geeft tot andere financieringsmechanismen. Het akkoord met de gemeente moet echter worden nageleefd. Volgens mij kan een gemeente ook geen betere financiële voorwaarden verkrijgen dan het coördinatiecentrum.

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

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

M. Emmanuel De Bock.- Le pouvoir de décision ne revient pas au collège, mais au conseil communal. Or, tous les dossiers qui viennent des opérateurs publics régionaux lui sont soumis en fin

De heer Emmanuel De Bock *(in het Frans).- Niet het college van burgemeester en schepenen, maar de gemeenteraad moet beslissen. Alle dossiers van gewestelijke instanties worden echter pas op het*

de course et ne sont plus négociables.

Je plaide donc pour qu'en amont, lors de la concertation, un accord émane du conseil communal sur l'annuité, le montant prévisionnel et le montage financier. Il n'est pas logique que la SLRB investisse dix millions d'euros pour construire des logements et réclame 66% du montant à la commune, sans que le conseil communal ait la moindre marge d'appréciation du projet. Le conseil communal n'a pas son mot à dire sur le montage financier et ne sait pas ce qui s'est dit en concertation. C'est un véritable problème de démocratie et de transparence.

M. le président.- Le secrétaire d'État vous a répondu qu'il y avait toujours une concertation. Vous souhaitez savoir si elle pouvait avoir lieu dès le départ.

La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Comme lors de la première interpellation, vous évoquez avec raison la difficulté de construire des logements avec le Plan logement. S'il fallait en outre négocier ces constructions avec les membres des conseils communaux jusqu'à leur dernière étape, la tâche deviendrait insurmontable.

Il est évident qu'il faut de la transparence, mais il est normal que notre interlocuteur soit le collège plutôt que le conseil communal. Nous ne pourrions pas présenter tous les plans du Plan logement devant le parlement, puis devant les conseils communaux. Forcément, ces discussions ont lieu entre pouvoirs exécutifs et dans la plus grande transparence possible. Les échevins et les collèges compétents ont été informés des procédures.

M. le président.- Et je suppose que vous interpellez le collège également.

- L'incident est clos.

allerlaatste moment voorgelegd aan de gemeenteraad, wanneer er niet meer te onderhandelen valt.

Ik pleit dan ook om in een eerdere fase een akkoord met de gemeenteraad te sluiten over de annuïteiten, het verwachte bedrag en de financiële constructie. Het houdt geen steek dat de BGHM tien miljoen euro investeert om woningen te bouwen en 66% van het bedrag terugeist van de gemeenten zonder dat de gemeenteraad inspraak krijgt over de financiële constructie. De gemeenteraad krijgt geen inzicht in het overleg. Dat is een democratisch probleem.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft u gezegd dat er altijd overleg plaatsvindt. U wilt dus weten of dat overleg al van bij het begin kan worden gevoerd?

De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- U wijst er terecht op dat het moeilijk is om woningen te bouwen op grond van het Huisvestingsplan. Als er ook nog eens eindeloos moet worden onderhandeld over financiële constructies met gemeenteraden, wordt het helemaal onmogelijk.*

Transparantie is uiteraard noodzakelijk, maar het is normaal dat wij overleggen met het college en niet met de gemeenteraad. De gesprekken vinden plaats tussen uitvoerende machten. De bevoegde schepenen en colleges werden op de hoogte gebracht van de procedures.

De voorzitter.- Ik neem aan dat u ook het college zult interpelleren.

- Het incident is gesloten.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME CARLA DEJONGHE

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

concernant "les initiatives en faveur d'une politique régionale en matière de lofts".

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

Mme Carla Dejonghe *(en néerlandais).- La Région bruxelloise dispose de nombreux bâtiments industriels abandonnés, dont la transformation en logements peut contribuer à la revalorisation de certains quartiers et à l'augmentation du nombre de logements moyens.*

Dans la pratique, il est difficile de trouver des informations sur la possibilité de construire ou d'acheter des lofts, même si le parlement bruxellois a adopté en 2001 la résolution loft de notre ancien collègue Sven Gatz.

Cette résolution plaide notamment pour un inventaire permanent des bâtiments industriels abandonnés pouvant entrer en ligne de compte pour une fonction de logement, la promotion du loft en tant que forme d'habitat bruxellois et la création d'un point d'informations juridiques sur l'achat collectif de bâtiments.

La résolution loft ne demande qu'un encadrement, pas de subsides. Elle ne porte pas ombrage à la construction de logements sociaux. Il s'agit d'initiatives privées, qui n'exigent pas la mise à disposition de terrains régionaux.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

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

betreffende "de initiatieven voor een gewestelijk loftbeleid".

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Het Brussels Gewest beschikt over heel wat verlaten industriegebouwen. De verbouwing van die gebouwen tot woningen kan bijdragen tot de herwaardering van bepaalde wijken en de toename van het aantal middenklassewoningen.

Ik heb in het verleden al verschillende keren gepeild naar het loftbeleid van de Brusselse regering. In de praktijk blijft het moeilijk om informatie te vinden over de mogelijkheid om lofts te bouwen of te kopen in de hoofdstad, ook al heeft het Brussels parlement al in 2001 de loftresolutie van collega Sven Gatz aangenomen.

Die resolutie pleit onder meer voor een permanente inventarisatie van verlaten industriegebouwen die in aanmerking zouden kunnen komen voor een woonfunctie, de promotie van de loft als Brusselse woonvorm en de oprichting van een ontmoetingspunt waar geïnteresseerden informatie kunnen krijgen over de hoofdzakelijk juridische aspecten van de collectieve aankoop van gebouwen.

De loftresolutie vraagt enkel een omkadering, geen gewestelijke subsidies voor de bouw van lofts. Een

Les personnes intéressées ont besoin d'informations relatives au cadre juridique d'un achat collectif. Le service Inventimmo de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) tient à jour une banque de données des bâtiments industriels inoccupés. Cet outil est surtout utilisé pour les missions d'expansion économique de la SDRB. Il ne nous semble cependant pas difficile de l'utiliser également à des fins de logement.

En outre, le Centre d'information du logement (CIL) informe les locataires, propriétaires et personnes en quête d'informations sur le logement en Région bruxelloise. Le CIL est par conséquent l'instance par excellence pour fournir des informations sur les lofts.

De quelle manière la Région de Bruxelles-Capitale met-elle en œuvre la résolution loft de 2001 ?

Le CIL propose-t-il des informations sur la construction et/ou l'achat de lofts ? Lesquelles précisément ?

Comment la banque de données d'Inventimmo pourrait-elle être utilisée dans le domaine du logement ?

La Région bruxelloise connaît-elle le nombre de lofts construits ces dernières années dans la capitale ?

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

degelijk loftbeleid doet ook geen afbreuk aan de bouw van sociale woningen. Lofts worden namelijk vaak ingericht in oude en leegstaande panden. Het gaat bovendien om privé-initiatieven. Wij vragen ook niet om gewestelijke gronden ter beschikking te stellen voor loftprojecten.

Er bestaat bij geïnteresseerden wel een grote nood aan informatie over het juridisch kader voor de collectieve aankoop van gebouwen. Ons inziens kan en moet het Brussels Gewest daarin kunnen voorzien. Zo houdt de afdeling Inventimmo van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij (GOMB) een gegevensbank bij met leegstaande industriële gebouwen. Dit inventariserings-instrument wordt vooral aangewend voor de opdrachten van de GOMB inzake economische expansie en niet systematisch op het vlak van huisvesting. Vermits dit instrument al voorhanden is, lijkt het ons niet zo moeilijk om dit in te schakelen om een overzicht te krijgen van verlaten industriële gebouwen die tot woningen kunnen worden omgebouwd.

Daarnaast informeert het Wooninformatiecentrum (WIC) huurders, eigenaars en personen die op zoek zijn naar informatie over wonen in het Brussels Gewest. Indien nodig verwijst het centrum door naar andere actoren in de sector. Het WIC is bijgevolg de instantie bij uitstek om inlichtingen te verstrekken over lofts. De vorige staatssecretaris voor Huisvesting deelde mij in 2007 mee dat zij het centrum zou vragen om stappen te zetten voor het verstrekken van inlichtingen aan potentiële kopers van lofts.

Op welke manier voert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de loftresolutie van 2001 uit?

Biedt het WIC informatie aan over het bouwen en/of kopen van lofts? Welke informatie verstrekt het centrum precies?

Op welke manier kan de gegevensbank van Inventimmo worden aangewend op het vlak van huisvesting?

Heeft het Brussels Gewest een zicht op het aantal lofts dat de laatste jaren in de hoofdstad werd gebouwd?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État *(en néerlandais).- La résolution de 2001 n'a jamais été mise en œuvre, pas plus qu'elle n'a inspiré les accords de majorité de 2004 et 2009. Ceci n'enlève cependant rien à son intérêt.*

Il n'existe pas d'inventaire spécifique des lofts. L'inventaire des espaces qui pourraient être transformés en lofts est intégré dans l'inventaire qu'élabore actuellement la SDRB dans le cadre d'Inventimmo.

Il n'existe pas de guichet d'information spécifiquement destiné à ce type de bien. L'inventaire de la SDRB est générique et accessible à tous.

Le CIL n'a pas pour mission spécifique de fournir des informations sur le logement. Il appartient dès lors aux intéressés d'obtenir les données auprès d'autres opérateurs, que ce soit l'inventaire Inventimmo de la SDRB, la bourse d'achats collectifs ou le vade-mecum de l'achat collectif.

Par ailleurs, certaines communes ont créé des outils qui facilitent les achats collectifs de biens de grandes dimensions.

Ces outils sont applicables sur l'ensemble du territoire régional et accessibles à tous les investisseurs, quelle que soit leur région d'origine.

Les pouvoirs publics ont pris partiellement en charge la problématique des lofts afin d'éviter les chancres lorsque le marché privé n'en voit pas l'intérêt.

Aujourd'hui, le marché est davantage intéressé et mûr pour ce créneau, et donc davantage en mesure d'exploiter toutes les données à sa disposition.

C'est aussi le devoir des pouvoirs publics d'inverser les tendances dans certaines zones pour créer des conditions incitant les opérateurs privés à prendre leurs responsabilités.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- De resolutie uit 2001 is helaas nooit ten uitvoer gelegd. Zij vormde evenmin een inspiratiebron voor de meerderheidsakkoorden van 2004 en 2009. Dit doet geenszins afbreuk aan het belang van de resolutie, maar de belangrijkste doelstelling van de regering is het concretiseren van de beleidsverklaringen waarvoor een consensus werd bereikt tijdens de regeringsonderhandelingen.

Er bestaat geen specifieke inventaris van lofts. Ze worden samen met de andere wooneenheden in het gewest geïnventariseerd.

De inventaris van de ruimten die potentieel tot loft zouden kunnen worden verbouwd, is opgenomen in de inventaris die de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij (GOMB) momenteel ontwikkelt binnen Inventimmo.

Er bestaat geen specifiek informatieloket voor dit type woningen. De inventaris van de GOMB is generiek van aard en voor iedereen toegankelijk, met inbegrip van de investeerders en particulieren die dit type van woning wensen aan te kopen.

Het verschaffen van inlichtingen over lofts behoort niet specifiek tot de informatieopdracht van het Wooninformatiecentrum (WIC), waarvan wij in commissie meermaals de werking en opdrachten hebben besproken en dat instaat voor de creatie van de portaalsite Huisvesting. Die informatie-opdracht heeft hoofdzakelijk betrekking op de woningvraag en het verstrekken van hulp aan kandidaat-huurdersgezinnen of eigenaars.

Daarom moeten geïnteresseerden de gegevens op een andere manier proberen te verkrijgen, bijvoorbeeld via de inventaris van Inventimmo van de GOMB, de collectieve aankoopbeurs en het vademecum van de collectieve aankoop, dat informatie verzamelt op het vlak van collectieve aankopen.

Aangezien er geen voorwaarden verbonden zijn aan de raadpleging van de inventaris, kan dit instrument worden gebruikt door alle professionele en particuliere investeerders die een woning willen kopen of huren.

Daarnaast hebben bepaalde gemeenten, zoals Brussel-Stad, die binnen hun patrimonium over een aangepast woningenbestand beschikken, een

aantal instrumenten gecreëerd die het collectief aankopen van grote woningen vergemakkelijken, zoals de collectieve aankoopbeurs en het vademecum van de collectieve aankoop.

Die instrumenten kunnen worden toegepast op het hele gewestelijk grondgebied en bijgevolg worden gebruikt door iedereen die in Brussel wil investeren, ongeacht het gewest waaruit hij afkomstig is.

De overheid heeft de problematiek van de lofts gedeeltelijk ten laste genomen om verdere moeilijkheden te voorkomen indien de privémarkt het belang ervan niet zou inzien.

Onder meer de stadsvernieuwingsprojecten hebben ertoe bijgedragen dat de context is veranderd en dat de markt momenteel meer geïnteresseerd is in en rijp is voor die niche, waardoor de gegevens beter kunnen worden aangewend.

Het is de plicht van de overheid om binnen bepaalde zones tendensen te keren om voorwaarden te creëren die bijvoorbeeld privé-eigenaars ertoe aanzetten hun verantwoordelijkheid te nemen.

- L'incident est clos.

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "le développement du logement intergénérationnel en Région de Bruxelles-Capitale".

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de ontwikkeling van het intergenerationeel wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- L'ombre de Mme Fremault plane toujours sur cette commission. En effet, à l'époque où elle était députée, elle avait à cœur de vous interpeller, à juste titre, sur le développement des initiatives en matière de logement intergénérationnel.

Si la question de la labellisation de ce type de logements n'a pas été retenue par le gouvernement, nous nous étions à l'époque réjouis de votre volonté d'introduire, dans le Code du logement, le concept du logement intergénérationnel. Cette volonté faisait suite, entre autres, à l'adoption par le parlement d'une résolution visant à développer ce type de logements en Région bruxelloise.

Cela se concrétise, puisque nous avons déjà voté en commission et en séance plénière le nouveau Code du logement. Les travaux du groupe de travail consacrés au droit au logement, que vous avez présidé, s'est réuni il y a un an, de janvier à mai 2012. Selon vos dires, les objectifs de ce groupe étaient les suivants :

- identifier les difficultés rencontrées dans le montage de projets innovants ;

- faire émerger les questions et suggestions venant du terrain ;

- partager celles-ci avec les experts invités dans le cadre du groupe de travail, afin de faire évoluer les projets et la réflexion en la matière ;

- tirer les enseignements à portée sectorielle ou générale, en termes réglementaires et de modes de partenariat, en vue de reproduire ce type de projets et de sortir du caractère expérimental de ce mode d'habitat.

Toujours selon vos dires, le groupe de travail avait établi un certain nombre de recommandations, que les ministres concernés devaient confirmer ou non par le biais d'une série d'engagements, afin de faciliter et soutenir le logement intergénérationnel. Ces recommandations devaient être examinées par les membres du gouvernement à la fin du mois de janvier.

Pouvez-vous nous faire part de ces recommandations ? Avez-vous reçu des promesses d'engagement de la part des membres du gouvernement sur une partie ou l'ensemble d'entre

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Mede dankzij de resolutie teneinde het intergenerationeel wonen te ontwikkelen in het Brussels Gewest, hebt u in de Huisvestingscode het begrip 'intergenerationeel wonen' geïntroduceerd.*

Van januari tot mei 2012 kwam een werkgroep samen onder uw voorzitterschap, met de volgende doelstellingen:

- *de moeilijkheden bij het opzetten van vernieuwende projecten identificeren;*

- *de sector aansporen om vragen en suggesties te bezorgen;*

- *die vragen en suggesties bespreken met experts;*

- *lessen trekken in verband met reglementen en partnerschappen die bruikbaar zijn voor de hele sector, zodat het intergenerationeel wonen geen experiment blijft.*

De werkgroep formuleerde uiteindelijk een reeks aanbevelingen, die de regeringsleden eind januari zouden bestuderen. Waaruit bestonden die aanbevelingen? Hebben andere regeringsleden zich geëngageerd om die geheel of gedeeltelijk uit te voeren? Hoe beantwoorden de aanbevelingen aan uw doelstellingen?

U zei eerder dat de privésector belangstelling heeft voor gegroepeerd wonen of voor formules waarbij mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen met een gepaste omkadering. Die vormen van wonen zullen steeds meer aan belang winnen. De overheden moeten dit soort van dienstverlening aanmoedigen en er tegelijk op toezien dat die zich niet enkel richt op de meest welgestelden.

Welke ruimte hebt u om dit soort initiatieven te creëren en te steunen? Hoe ontwikkelen zij zich in het Brussels Gewest?

elles ? De manière très concrète, comment vont-elles se traduire et répondre aux objectifs que vous vous étiez fixés ?

Plus généralement, vous aviez évoqué à l'époque un intérêt du secteur privé concernant l'habitat groupé ou le fait de rester vivre chez soi le plus longtemps possible tout en bénéficiant d'un encadrement spécifique. Je suis intimement convaincu, et cela se vérifie déjà sur le terrain, que ce créneau va prendre de plus en plus d'ampleur dans notre Région et ailleurs. Par conséquent, les pouvoirs publics, avec des budgets de plus en plus serrés, se doivent d'anticiper l'émergence de ce type de services, afin de les encourager, tout en gardant un équilibre, afin que ces initiatives ne s'adressent pas uniquement aux plus nantis.

De quelle marge de manœuvre disposez-vous pour la création et l'aboutissement d'initiatives de ce genre ? Quel est votre constat par rapport au développement de ces initiatives en Région bruxelloise ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous me donnez l'occasion de revenir avec vous sur les avancées relatives au logement intergénérationnel dans le cadre de la Conférence interministérielle (CIM) droit au logement.

Le travail de la CIM a abouti à une série de recommandations spécifiques, relatives au développement du logement intergénérationnel, que je vais passer en revue avec vous. J'aborderai ensuite la question des objectifs de réalisations concrètes que j'y ai attachés. Les recommandations spécifiques sont :

- l'adoption, dans la mesure du possible, d'une définition commune de l'habitat intergénérationnel entre la Région, la VGC et la Cocof ;

- l'examen par la Région de la possibilité d'établir une prime à la rénovation pour adapter son logement à l'accueil d'une personne d'une autre génération ;

- l'intégration des notions de logements communautaires et semi-communautaires dans le

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- De interministeriële conferentie 'recht op wonen' heeft de volgende aanbevelingen geformuleerd over de ontwikkeling van intergenerationeel wonen:*

- *het gewest, de VGC en de Cocof moeten een gemeenschappelijke definitie van intergenerationeel wonen aannemen;*

- *het gewest moet de mogelijkheid onderzoeken van een renovatiepremie voor het aanpassen van de woning aan de opvang van een persoon van een andere generatie;*

- *de begrippen 'gemeenschappelijke' en 'halfgemeenschappelijke' woningen integreren in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);*

- *een eenvoudigere vergunningsprocedure uitwerken voor de creatie van een aangepaste ruimte voor een bejaarde in een eengezinswoning;*

- *het gewest, de VGC en de Cocof moeten een*

Règlement régional d'urbanisme (RRU) et le développement d'une procédure de permis simplifiée pour créer un espace adapté à l'accueil d'une personne âgée dans une habitation unifamiliale ;

- le développement par la Région, la VGC et la Cocof d'un réseau d'intervenants facilitant la cohabitation entre générations ;

- l'interpellation par les entités bruxelloises des Communautés française et flamande, pour que la formation des assistants sociaux contienne un module sur l'accompagnement des dynamiques intergénérationnelles ;

- le lancement d'un appel à projets par la Région de Bruxelles-Capitale, avec financement spécifique, pour des projets d'habitat intergénérationnel ou communautaire. Cet appel à projets serait ouvert à tous les producteurs de logements. Chaque projet devrait comprendre un volet lié au bâtiment et un volet consacré à l'accompagnement de la dynamique ;

- la création par la Région d'un service de facilitateurs de projets pour monter des projets intergénérationnels ou communautaires, notamment via les structures existantes.

Vous m'interrogez ensuite sur le développement plus concret de la traduction de ces recommandations et sur la façon dont elles vont répondre aux objectifs que nous nous étions fixés. J'ai eu l'occasion, dans le cadre de cette commission, de détailler la méthode de travail utilisée pour parvenir à ces recommandations. Je ne vais pas y revenir, mais il s'est agi d'un travail de large concertation de plus d'un an, qui a abouti à un ensemble de recommandations sur lesquelles les différents partenaires ont marqué leur accord.

L'objectif premier des groupes de travail constitués dans le cadre de la CIM était de travailler entre niveaux de compétence dans une logique de décloisonnement, de mettre en lien les secteurs du logement et de l'aide à la personne pour identifier les obstacles, de faire émerger des solutions du terrain, de faire évoluer les projets de réflexion et d'en tirer des enseignements en termes réglementaires dans le but de sortir du caractère expérimental de ce type d'habitat.

netwerk ontwikkelen van alle instanties die het samenwonen van generaties bevorderen;

- *een module over intergenerationele dynamiek toevoegen aan de opleiding van sociale assistenten (gemeenschapsbevoegdheid);*

- *het gewest moet een projectoproep uitschrijven met een specifieke financiering voor projecten rond intergenerationeel of gemeenschappelijk wonen. Elk project moet een deel over het gebouw en een deel over de begeleiding van die dynamiek omvatten;*

- *het gewest moet via de bestaande structuren een dienst oprichten met bemiddelaars voor projecten rond intergenerationeel of gemeenschappelijk wonen.*

Ik heb in de commissie al uitgelegd hoe de werkgroep tot die aanbevelingen gekomen is. De werkzaamheden hebben ruim een jaar geduurd en er werd een breed overleg gepleegd. De verschillende partners zijn met de aanbevelingen akkoord gegaan.

De eerste doelstelling van de werkgroep was om schotten te doorbreken en verbanden te creëren tussen de sectoren van de huisvesting en de bijstand aan personen, om obstakels weg te werken en die types van wonen uit hun experimentele fase te halen.

Een groot deel van het werk is dus voltooid. De partners zijn het erover eens welke actiemiddelen ze zullen inzetten om meer projecten rond intergenerationeel wonen te ontwikkelen.

De eerste aanbeveling is een gemeenschappelijke definitie van intergenerationeel wonen. De definitie in de Huisvestingscode is een eerste stap. We hebben ze zo eenvoudig en algemeen mogelijk gehouden, zodat ze ook in andere wetgeving bruikbaar is.

Ik wil tijdens het laatste jaar van de regeerperiode zo veel mogelijk aanbevelingen in de praktijk brengen. Er loopt een openbare procedure voor de aanwijzing van een consulent die hieraan zal meewerken.

Ik zal binnenkort een aanbestedingsprocedure uitschrijven voor de uitvoering van een aantal

Une grande part du travail a donc été accomplie et des engagements ont été pris. Les différents partenaires se sont mis d'accord quant au choix des moyens d'action à mettre en œuvre pour parvenir au développement d'un plus grand nombre de projets de logements intergénérationnels.

La première recommandation concerne l'adoption d'une définition uniforme du logement intergénérationnel. La définition que nous venons d'introduire dans le Code du logement est un premier pas pour y parvenir. La définition est volontairement simple et générique, afin de pouvoir être utilisée comme dénominateur commun dans d'autres législations.

Je compte bien, durant cette dernière année de législature, mettre en place un maximum de ces recommandations, afin que le logement intergénérationnel dépasse le stade d'opération pilote en Région bruxelloise. Une mission sera affectée incessamment en ce sens. Une procédure publique est initiée pour désigner un consultant, qui travaillera en lien avec les dynamiques de la CIM.

Parmi ces sept recommandations spécifiques, certaines relèvent principalement de ma compétence et je m'y attelle prioritairement. Comme je l'ai exprimé récemment dans le cadre de cette commission, la dynamique d'installation des premières recommandations sera lancée en collaboration avec un consultant et les secteurs concernés. Un marché sera lancé incessamment pour mettre en œuvre un certain nombre de recommandations.

Je vous invite à m'interpeller très prochainement sur le sujet. Je serai alors en mesure de vous présenter les recommandations que nous avons choisi de mettre en œuvre pendant cette dernière année de législature.

Quant à la mise en place de structures et de services permettant aux seniors de rester le plus longtemps possible à domicile, j'estime qu'elle doit absolument être largement soutenue. C'est un modèle à développer et à encourager. Je travaille actuellement à la mise en place de structures permettant l'adaptation des logements pour les seniors à mobilité réduite.

Enfin, je terminerai en rappelant que certaines

aanbevelingen die onder mijn bevoegdheid vallen. Ik zal u dan kunnen meedelen welke aanbevelingen we nog dit jaar zullen uitvoeren.

De dienstverlening voor bejaarden die langer thuis willen blijven wonen, moet inderdaad sterk ondersteund worden. Ik werk momenteel aan structuren die het mogelijk maken om woningen aan te passen aan bejaarden met een beperkte mobiliteit.

Het gewest subsidieert al jaren verschillende verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) die op dit terrein actief zijn.

associations d'insertion par le logement (AIPL) visent le maintien des personnes âgées à domicile et que la Région les subsidie depuis plusieurs années à cette fin.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Dans une autre vie, j'ai été formateur d'assistants sociaux. Je suis très soulagé d'apprendre l'existence de ce que l'on pourrait nommer dans l'enseignement la grille de formations de base. Il est important que dans le cadre de la formation d'assistants sociaux, en termes d'insertion par le logement, une formation présentant un nombre d'heures bien déterminé soit prévue pour ceux qui sont appelés à travailler concrètement sur le marché.

La question de l'insertion par le logement est une matière d'une grande importance qui est, par exemple, abordée dans un tiers des mémoires de fin d'étude. De nombreux étudiants font en outre partie d'associations qui s'attachent à cette problématique.

Les réponses que vous me donnez sont tout à fait rassurantes. Néanmoins, je pense qu'il est impossible d'atteindre les objectifs que vous vous êtes fixés si, en dehors des formations en assistants sociaux, vous n'augmentez pas les moyens prévus pour toutes les associations d'insertion par le logement. À mes yeux, celles-ci restent les meilleurs acteurs de terrain pour mener cette politique.

Je vous encourage à poursuivre dans cette voie, à ce stade de la législature.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous devriez également encourager, en termes de budgets, mes collègues du gouvernement !

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Si j'étais vous, je m'arrangerais pour lier un minimum les mains de votre successeur !

- L'incident est clos.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Ik heb vroeger nog sociale assistenten opgeleid. Het is erg belangrijk dat er een aantal lesuren besteed worden om hen voor te bereiden op het werken aan integratie via huisvesting.*

Uw antwoorden stellen mij gerust. U kunt uw doelstellingen echter niet halen als u niet de middelen voor alle VIH's verhoogt. Zij zijn het best geplaatst om dit beleid uit te voeren.

Ik moedig u aan om de ingeslagen weg te vervolgen.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).- U zou mijn collega's ook kunnen aanmoedigen wat het budget betreft!*

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- In uw plaats zou ik ervoor zorgen dat uw opvolger dit beleid wel moet voortzetten!*

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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

concernant "le remboursement aux locataires de logements publics de la réduction du précompte immobilier pour personnes à charge".

M. le président.- À la demande de l'auteur, excusé, et avec l'accord du secrétaire d'État, la question orale est reportée à une date ultérieure.

_____

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de terugbetaling van de vermindering van de onroerende voorheffing voor personen ten laste aan de huurders van overheidswoningen".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de staatssecretaris, wordt de mondelinge vraag naar een volgende datum verschoven.

_____