



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN
DINSDAG 22 OKTOBER 2013**

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

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

**Commission du Logement
et de la Rénovation urbaine**

**RÉUNION DU
MARDI 22 OCTOBRE 2013**

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/>

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/>

INHOUD**SOMMAIRE**

INTERPELLATIES	6	INTERPELLATIONS	6
- van de heer Bertin Mampaka Mankamba	6	- de M. Bertin Mampaka Mankamba	6
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de heractivering van het Huisvestingsplan".		concernant "la relance du Plan logement"	
Toegevoegde interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghli,	6	Interpellation jointe de M. Mohamed Ouriaghli,	6
betreffende "de financiering van het nieuwe Huisvestingsplan".		concernant "le financement du nouveau Plan logement"	
Toegevoegde interpellatie van de heer Alain Hutchinson,	6	Interpellation jointe de M. Alain Hutchinson,	6
betreffende "de uitvoering van het Huisvestingsplan".		concernant "l'état d'avancement du Plan logement"	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Michèle Carthé,	6	Interpellation jointe de Mme Michèle Carthé,	6
betreffende "de alliantie Wonen".		concernant "l'Alliance habitat"	
Toegevoegde interpellatie van de heer Joël Riguelle,	6	Interpellation jointe de M. Joël Riguelle,	6
betreffende "de plaats van de personen met een handicap in het nieuwe Huisvestingsplan".		concernant "l'inclusion des personnes handicapées dans le nouveau Plan logement".	
<i>Samengevoegde bespreking - Sprekers: de heer Michel Colson, de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Alain Hutchinson.</i>	9	<i>Discussion conjointe - Orateurs : M. Michel Colson, M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Alain Hutchinson.</i>	9

- van mevrouw Dominique Braeckman	34	- de Mme Dominique Braeckman	34
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de aanbevelingen inzake huisvesting van het VUB-onderzoek betreffende de planning van structuren voor thuiszorg en huisvesting van bejaarden".		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".	
<i>Bespreking - Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Dominique Braeckman.</i>	38	<i>Discussion - Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Dominique Braeckman.</i>	38
- van mevrouw Danielle Caron	43	- de Mme Danielle Caron	43
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "het nieuw protocol tegen onbewoonbare woningen".		concernant "un nouveau protocole contre les logements insalubres".	
<i>Bespreking - Sprekers: de heer Mohamed Daïf, de heer Michel Colson, de heer Olivier de Clippele, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Danielle Caron.</i>	45	<i>Discussion - Orateurs : M. Mohamed Daïf, M. Michel Colson, M. Olivier de Clippele, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Danielle Caron.</i>	45
- van mevrouw Bianca Debaets	48	- de Mme Bianca Debaets	48
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende "de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheckair krediet bij het Woningfonds".		concernant "les conditions d'obtention d'un crédit hypothécaire auprès du Fonds du logement".	
<i>Bespreking - Sprekers: de heer Mohamed Ouriaghli, de heer Michel Colson, de</i>	51	<i>Discussion - Orateurs : M. Mohamed Ouriaghli, M. Michel Colson, M.</i>	51

heer Mohamed Daïf, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.	Mohamed Daïf, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.
- van de heer Mohamed Daïf 58	- de M. Mohamed Daïf 58
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,
betreffende "de overplaatsingen in de sociale huisvesting".	concernant "les mutations dans le logement social".
<i>Bespreking - Sprekers: de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Mohamed Daïf.</i> 61	<i>Discussion - Orateurs : M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Mohamed Daïf.</i> 61
- van de heer Mohamed Daïf 65	- de M. Mohamed Daïf 65
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,
betreffende "de solidariteitsbijdrage".	concernant "la cotisation de solidarité".
<i>Bespreking - Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Mohamed Daïf.</i> 66	<i>Discussion - Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Mohamed Daïf.</i> 66

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

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 heractivering van het Huisvestingsplan".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI,

betreffende "de financiering van het nieuwe Huisvestingsplan".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON,

betreffende "de uitvoering van het Huisvestingsplan".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ,

betreffende "de alliantie Wonen".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER JOËL RIGUELLE,

betreffende "de plaats van de personen met een handicap in het nieuwe Huisvestingsplan".

De voorzitter.- Bij afwezigheid van mevrouw Michèle Carthé en de heer Joël Riguelle, die verontschuldigd zijn, worden hun toegevoegde interpellaties geacht te zijn ingetrokken.

INTERPELLATIONS

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

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 "la relance du Plan logement"

INTERPELLATION JOINTE DE M. MOHAMED OURIAGHLI,

concernant "le financement du nouveau Plan logement"

INTERPELLATION JOINTE DE M. ALAIN HUTCHINSON,

concernant "l'état d'avancement du Plan logement"

INTERPELLATION JOINTE DE MME MICHÈLE CARTHÉ,

concernant "l'Alliance habitat"

INTERPELLATION JOINTE DE M. JOËL RIGUELLE,

concernant "l'inclusion des personnes handicapées dans le nouveau Plan logement".

M. le président.- En l'absence de Mme Michèle Carthé et de M. Joël Riguelle, excusés, leurs interpellations sont considérées comme retirées.

De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (*in het Frans*).- *Op 11 september 2013 kondigde u in de media een reeks belangrijke beslissingen op het vlak van huisvesting aan. Zo wilt u een nieuw Huisvestingsplan in voege laten treden met een budget van iets meer dan een miljard euro gespreid over vier jaar, bedoeld voor de huisvesting van gezinnen met lage, maar ook met middeninkomens.*

Minister-president Vervoort had het in Oostende al gehad over een meerjarenplan (2014-2017) voor de huisvesting. Het Huisvestingsplan moet volgens hem aan een aantal criteria voldoen:

- het moet slaan op koop- en huurwoningen en op sociale woningen en woningen voor middeninkomens;

- het moet zowel renovatie als nieuwbouw omvatten.

Hoe zal het budget dat u hebt aangekondigd over die verschillende soorten woningen verdeeld worden? Het vorige Huisvestingsplan was daar heel duidelijk over.

Welke openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zullen geld krijgen om woningen te renoveren en te bouwen? Zullen ook de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) en de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel (GIMB) middelen krijgen? U moet ook rekening houden met de eigenaars van de gronden. Soms zijn dat gemeenten.

La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Dans les médias, le 11 septembre dernier, vous annonciez que le gouvernement allait prendre, dans les jours suivants, une série de décisions importantes concernant le logement.

Vous indiquiez votre volonté de relancer un Plan logement avec un investissement de la Région de plus d'un milliard d'euros sur quatre ans, ce qui allait permettre, selon vous, "à des ménages à revenus plus bas, mais aussi moyens de pouvoir se loger de façon décente".

Lors de la séance dédiée au célèbre et désormais historique séminaire d'Ostende, le ministre-président Rudi Vervoort avait déjà fait part de l'établissement d'un cadre financier pluriannuel (2014-2017) en vue d'amplifier et de diversifier la réponse publique en matière de logement.

Le ministre-président a spécifié que ce plan devrait répondre à plusieurs critères :

- il devra intégrer les moyens destinés au développement du logement acquisitif et locatif, tant social que moyen ;

- il portera tant sur la rénovation du parc social que sur la construction de logements moyens et sociaux.

C'est finalement le montant de l'enveloppe, que je suppose globale, que vous nous avez révélé lors de votre impressionnante interview. Quelle sera la répartition de ce montant entre les différents objectifs annoncés par le ministre-président ? Sous une précédente législature, dans un plan concernant la construction de 5.000 nouveaux logements, on avait été beaucoup plus précis dans la répartition des montants entre les différentes catégories de logements.

Comment s'articulera le développement de l'aide au logement acquisitif et locatif ?

Quelle sera la part consacrée au logement social et au logement moyen ?

En ce qui concerne le montant prévu à la rénovation et la construction de logements sociaux et moyens, sait-on déjà quelles sociétés

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

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).*- *Het nieuwe Huisvestingsplan voorziet in de bouw van 6.000 woningen per jaar. Ik vraag me af of dat haalbaar is. Hoe wordt het nieuwe plan juist gefinancierd?*

De kostprijs zou meer dan een miljard euro bedragen. U zei dat de regering bijna 953 miljoen euro uittrekt voor een alliantie Wonen, die ervoor moet zorgen dat er meer publieke woningen op de huurmarkt terechtkomen.

Verder zou er 651 miljoen euro naar sociale huisvesting gaan en 300 miljoen naar renovatie. Kloppen die bedragen? Hoe worden ze begroot? Zijn de eerste engagementen opgenomen in de begroting van 2014?

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

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).*- *Ik voeg de interpellatie van mevrouw Carthé, die hier vanochtend niet aanwezig kan zijn, toe aan de*

immobilières de service public (SISP) en bénéficieront ? La Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) et la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) ou encore la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB) seront-elles également parties prenantes, comme ce fut le cas pour le début de ce plan ? On connaît les difficultés inhérentes au montage financier qu'il faut réaliser et l'on sait qu'il faut tenir compte des propriétaires du foncier qui sont parfois des communes.

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Nous avons tous été informés des accords issus du séminaire du gouvernement à Liège et plus particulièrement de la partie logement. En effet, le nouveau Plan logement prévoit la construction de 6.000 logements par an. Voilà un objectif très optimiste. Mais est-il réalisable ? Je vous avoue m'interroger à ce propos.

D'ailleurs, mon interpellation sera brève puisqu'elle a pour objectif de comprendre le montage financier de ce nouveau plan. M. le secrétaire d'État, qu'est-il prévu pour financer ce plan ? Qu'est-il prévu dans les quadriennaux ?

Le coût de cette opération s'élèverait à plus d'un milliard d'euros. Vous disiez également que près de 953 millions d'euros seraient consacrés par le gouvernement à une Alliance habitat qui vise à développer l'offre de logements publics sur le marché locatif, afin de permettre aux Bruxellois d'accéder plus aisément à la propriété.

Ensuite, nous avons pu lire que 651 millions d'euros seraient dédiés au logement social et que 300 millions d'euros seraient consacrés à la rénovation. Confirmez-vous ces montants ? Comment allez-vous les budgétiser ? Les premiers engagements sont-ils inscrits dans le budget 2014 ?

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

M. Alain Hutchinson.- M. le secrétaire d'État, si vous le permettez, je joindrai l'interpellation de Mme Carthé, qui ne peut pas être présente ce

mijne.

Ze vraagt hoe u van plan bent uw ambitieuze doelstelling van 6.000 woningen te halen, waarvan 20% voor rekening van de overheid en 80% voor rekening van de privésector.

Het plan is een bijzonder nuttig instrument voor een minister van huisvesting. Het moet alleen nog uitgevoerd worden. Hoe bent u van plan de private vastgoedsector ertoe aan te zetten zijn deel van het plan te realiseren?

Ikzelf wil het hebben over het huidige Huisvestingsplan. In november 2003 legde ik het op tafel, en tien jaar later is het nog niet rond. Hoe staat het met dat plan? Hoeveel woningen zijn er gebouwd en zijn er ter beschikking? Hoeveel worden er op dit moment gebouwd? Hoeveel hebben er nog geen vergunning? Hoeveel woningen moeten er conform het eerste Huisvestingsplan nog gebouwd worden?

Waarom ging de uitvoering van dat plan met zoveel problemen gepaard? Hoe zal men het nieuwe plan volgens de vooropgestelde timing laten verlopen?

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- Tijdens de vorige legislatuur nam mevrouw Dupuis de verantwoordelijkheid op zich om het Huisvestingsplan van de heer Hutchinson uit te voeren: er moesten 5.000 woningen worden gecreëerd in 5 jaar tijd, waarvan 3.500 sociale woningen en 1.500 woningen voor middeninkomens.

Tijdens de vorige legislatuur ging ik in debat met mevrouw Dupuis omdat ik had vastgesteld dat er minder sociale woningen bewoond waren op het moment dat zij haar post verliet dan toen de heer

matin, à la mienne. Elle porte sur cette même préoccupation et pose des questions particulières. Elle demande notamment comment vous comptez mobiliser les acteurs pour réaliser leur part de ce plan ambitieux de 6.000 logements, dont 20% seront à la charge des pouvoirs publics, et 80% à la charge du secteur privé.

Par ailleurs, quel bonheur pour un ministre du Logement de pouvoir disposer d'un tel outil que ce plan. Encore faut-il le mettre en œuvre. Telle est la préoccupation des parlementaires ce matin.

Comment mobiliserez-vous le secteur immobilier en dehors de la sphère publique pour assumer la part que vous lui dédiez dans cette opération ?

En ce qui me concerne, je voulais plutôt revenir sur l'actuel Plan logement. En novembre 2003, je déposais le Plan logement sur la table de l'antépénultième gouvernement. Dix ans plus tard, ce plan n'a pas encore abouti.

Qu'en est-il du Plan logement actuel ? Combien de logements ont-ils été construits et mis à disposition ? Combien sont en production ? Combien n'ont pas encore obtenu de permis ? Quel est le solde de l'opération du premier Plan logement (5.000 logements, décidés il y a dix ans) ?

Nous connaissons les difficultés qui ont compliqué la réalisation de ce plan. Pourquoi ont-elles été si nombreuses ? Comment va-t-on faire pour que le nouveau plan se déroule selon les prévisions ?

Discussion conjointe

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

M. Michel Colson.- Lors de la législature précédente, Mme Dupuis avait pris la responsabilité de lancer le Plan logement imaginé par Alain Hutchinson, qui avait pour objectif de créer 5.000 logements en 5 ans, dont 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens.

Sous la législature précédente, j'avais eu un débat assez vif avec Mme Dupuis, puisque j'avais hélas constaté qu'il y avait moins de logements sociaux occupés à sa sortie de charge que lorsque M. Hutchinson avait quitté la fonction. J'ai toujours

Hutchinson vertrok. Ik was echter nooit van mening dat dat louter haar verantwoordelijkheid was. Men kan immers niet vermijden dat de productie van sociale woningen traag verloopt. We konden haar wel verwijten dat ze een onbezonnen belofte had gedaan.

Toen u werd aangesteld als staatssecretaris koos u voor continuïteit, maar sprak u zich voorzichtig uit over de productiecijfers. We zullen het meteen horen in uw antwoorden, maar ik denk ruwweg te kunnen stellen dat er van de beloofde 5.000 woningen van het plan Hutchinson-Dupuis-Doulkeridis inmiddels ongeveer 2.000 zijn gebouwd, toegewezen en bewoond. En dan ben ik nog optimistisch, want in een antwoord op een schriftelijke vraag van mevrouw Sidibe van 15 juni 2013 had u het over 1.413 woningen, waarvan 1.048 sociale woningen en 365 woningen voor middeninkomens.

Het is jammer dat u zich nu niet meer zo voorzichtig uitdrukt: op het regeringsoverleg in Luik getuigde u van een enorme ambitie met de aankondiging van de alliantie Wonen. Er zijn zelfs leden van de meerderheid die zich vragen stellen bij de haalbaarheid van de alliantie Wonen.

In de algemene beleidsverklaring van de minister-president van 16 oktober lees ik dat de overheid de komende jaren ongeveer 7.000 nieuwe huur- en koopwoningen zal creëren. Wie zijn die overheden? Gaat het bijvoorbeeld om Brussel-Stad?

De beleidsverklaring heeft het over een gemiddelde jaarlijkse productie van 6.000 woningen, waarvan iets meer dan 20% moet worden geproduceerd door overheidsinstanties. Het deel dat de overheid in het totaal voor haar rekening zal nemen, werd volgens de beleidsverklaring vastgelegd op 9.500 woningen.

Op uw website meldt u dat er een budget van 651 miljoen euro is vrijgemaakt voor de bouw van 6.720 nieuwe woningen. De cijfers variëren dus nogal!

We vragen u om zich aan precieze doelstellingen te houden. In deze commissie hebben we lang gedebatteerd over één zin in uw verklaring bij het begin van de legislatuur, in verband met het aandeel van 15% sociale woningen. Zelfs de

rappelé que je ne croyais pas que la seule responsabilité en incombait à Mme Dupuis. C'est un constat : la production publique de logements est lente, pour de multiples raisons, et c'est malheureusement inévitable. Par contre, on pouvait lui reprocher d'avoir fait cette promesse qui s'est révélée, à l'usage, inconsidérée.

Lorsque vous avez été désigné secrétaire d'État, vous avez certes emprunté le chemin de la continuité, mais en démontrant une extrême prudence quant aux chiffres de production. Nous le vérifierons tout à l'heure dans vos réponses, mais je croyais à la grosse louche pouvoir dire qu'actuellement, sur les 5.000 logements promis par le Plan Hutchinson-Dupuis-Doulkeridis, environ 2.000 avaient été construits, attribués et étaient occupés. J'étais optimiste, puisque dans une réponse à une question écrite de Mme Sidibe datant du 15 juin 2013, vous annonciez 1.413 logements, dont 1.048 sociaux et 365 moyens. C'est encore moins que ce que je croyais !

Et voilà que la prudence qui vous a habité semble vous avoir quitté, puisque lors du sommet ou séminaire de Liège, vous annonciez une énorme ambition grâce au projet de l'Alliance habitat. Elle laisse perplexes, si pas dubitatifs, certains de mes collègues, y compris dans les rangs de la majorité. Dès lors, je souhaiterais, M. le secrétaire d'État, que vous vous engagiez sur des chiffres précis.

En effet, dans la déclaration de politique générale du ministre-président Rudi Vervoort du 16 octobre dernier, je lis que, dans les prochaines années, les pouvoirs publics dans leur ensemble produiront près de 7.000 logements neufs, locatifs et acquisitifs, dont 60% de logement social et 40% de logement moyen. J'aimerais d'ailleurs bien savoir qui sont ces pouvoirs publics. S'agit-il, par exemple, de la Ville de Bruxelles, qui est un opérateur assez important et efficace en matière de production de logements, pour la simple raison qu'elle a une maîtrise du foncier ?

Quelques lignes plus loin, il est affirmé dans la même déclaration de politique générale que votre objectif est d'atteindre une production annuelle moyenne de 6.000 logements, dont un peu plus de 20% devraient être produits par des opérateurs publics. Le ministre-président poursuit en disant que c'est un défi énorme et que la part de l'effort que les pouvoirs publics prendront en charge a été

regering heeft er lang over gedaan om dat uit te klaren.

Welke overheidsoperator wordt voor de uitvoering van het plan ingezet? Hoe staat het met de gemeenten? Er wordt immers beweerd dat zij gedeeltelijk verantwoordelijk zijn voor het mislukken van het eerste Huisvestingsplan.

Hoe bent u van plan de privésector te mobiliseren, die 80% moet realiseren van de doelstelling die u wilt halen?

Ik ben blij dat u de huurtoelage hebt ontwikkeld, al is dat een experimentele doelstelling in het kader van de alliantie Wonen. Ik zal u daarover later nog interpellieren. Het heeft lang geduurd vooraleer ik overtuigd was van het nut van die maatregel.

Al is het resultaat anders dan we hadden gedacht, toch hebt u vooruitgang geboekt in dat dossier.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron *(in het Frans).*- *De alliantie Wonen is een goede zaak. Ze verlengt en versterkt de initiatieven die sinds het begin van de regeerperiode genomen zijn. Om het Huisvestingsplan te verwezenlijken, moeten we alle instrumenten gebruiken en alle operatoren erbij betrekken: het Woningfonds, citydev.brussels, de wijkcontracten, de community land trusts, enzovoort.*

décidée : il s'agirait de 9.500 logements.

Sur votre site, lorsque je clique sur Alliance habitat, je vois qu'une masse budgétaire de 651 millions est dégagée pour construire 6.720 nouveaux logements publics. Je note donc déjà une certaine distorsion dans les chiffres !

Je souhaiterais donc que vous vous engagiez sur des objectifs précis. Nous avons eu de longs débats dans cette commission à propos d'une phrase de votre déclaration de début de législature, relative aux 15% de logements publics à finalité sociale. Même le gouvernement avait mis du temps à se mettre d'accord à propos de leur définition. Il est important que ce débat puisse avoir lieu aujourd'hui, même si nous ne parvenons pas à le clôturer.

Je souhaiterais savoir aussi quel opérateur public interviendra. Il y a des pistes sur votre site, mais qu'en est-il des communes ? En effet, selon certains, les communes ont été en partie responsables de l'échec du premier Plan logement.

Comment comptez-vous mobiliser le secteur privé, puisque celui-ci devra produire 80% de l'objectif que vous souhaitez atteindre ? Comme mon collègue M. Hutchinson, je m'inquiète à ce propos.

Je vous félicite par ailleurs d'avoir développé l'allocation-loyer, même si cet objectif a été réalisé à titre expérimental dans le cadre de l'Alliance habitat. Je ne manquerai d'ailleurs pas de vous interpellier à ce titre ultérieurement. Cette idée a mis beaucoup de temps me convaincre. J'ai été très prudent. Bien que le résultat ne corresponde pas tout à fait à ce que nous avons imaginé, vous avez effectué un pas dans la bonne direction dans ce dossier.

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

M. Alain Maron.- L'Alliance habitat est une bonne chose, car elle est une prolongation et une amplification de ce qui a été mis en œuvre depuis le début de la législature. Il s'agit effectivement de ne pas placer tous les œufs dans le même panier, mais bien de réaliser le Plan logement en y intégrant tous les opérateurs et les différents instruments, notamment le Fonds du logement, citydev, les contrats de quartier, les community land trust (CLT), etc.

Een van de doelen van de alliantie Wonen is het stimuleren van de privésector om betaalbare huurwoningen te produceren. Daartoe moeten we de kwestie van de stedenbouwkundige lasten beslechten. Alle operatoren moeten hun steentje bijdragen.

Het Huisvestingsplan omvat de bouw van 1.000 woningen voor middeninkomens. Het kader voor de verhuur van die woningen is onduidelijk. De Huisvestingscode heeft de woningen voor middeninkomens wel opgenomen in haar typologie en de regering kan uitvoeringsbesluiten ter zake nemen.

Zijn die 1.000 woningen bestemd voor gematigde inkomens en dus geen sociale woningen of woningen voor middeninkomens? Dat zou beter overeenstemmen met de doelgroep.

Conform het huidige Huisvestingsplan worden er momenteel woningen voor middeninkomens geproduceerd. Zal de regering de nodige uitvoeringsbesluiten nemen om de verhuur van die woningen te omkaderen, zowel inzake het doelpubliek als inzake de huur die de gemeenten kunnen vragen?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik ben blij dat we het parlementaire jaar kunnen starten met een belangrijke beslissing over de alliantie Wonen, waarmee we de Brusselaars aan een degelijke woning willen helpen.*

Door de hoge kostprijs was het niet eenvoudig om tot een besluit te komen, zeker omdat we in de huidige budgettaire context het financieel evenwicht willen bewaren.

De alliantie zet de ontwikkeling van de voorbije jaren voort en heeft betrekking op het recht op

Mobiliser le secteur privé afin de produire du logement locatif accessible est un enjeu qui figure également dans l'Alliance habitat en lien avec le dossier sur les charges d'urbanisme, dont on aura l'occasion de discuter par ailleurs. Afin de socialiser et de rendre le parc de logement locatif bruxellois plus accessible aux Bruxellois, il importe d'impliquer tous les opérateurs avec une pluralité d'action.

Le Plan logement de l'Alliance habitat prévoit la construction de 1.000 logements dits "moyens". Le cadre de mise en location de ces logements moyens par les opérateurs comme les régies communales, manque de précision. Le Code du logement permet néanmoins de clarifier la situation puisqu'il prévoit une typologie incluant des logements modérés et des logements moyens ainsi que des arrêtés d'application que doit adopter le gouvernement.

Les 1.000 logements moyens prévus dans le cadre du Plan logement, sont-ils des logements à loyer modéré - ce qui est plus conforme à la cible - et non des logements moyens ou sociaux comme ceux prévus par le Code du logement qui ne sont pas des logements moyens ?

Quand les arrêtés d'application qui encadrent la mise en location de ces logements seront-ils mis en œuvre vu la production régulière de logements moyens actuellement dans le cadre du Plan logement actuel et l'absence d'un cadre explicite tant au niveau du public cible que des loyers que peuvent demander les communes ?

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je suis heureux de vous retrouver à l'occasion de la reprise de nos travaux. Je me réjouis d'aborder cette dernière année de la législature avec une décision aussi importante que l'Alliance habitat. En effet, ce plan, par les moyens engagés et la diversité de ses dispositifs, est important pour les Bruxellois. Il vise en effet à leur permettre de concrétiser leur droit à un logement décent dans notre Région.

La décision fut difficile à arracher, tant les montants engagés étaient élevés. En outre, malgré un contexte budgétaire étriqué, notre souhait était

huisvesting van de laagste inkomens, maar ook van gezinnen met hogere inkomens.

De investeringen in het kader van de alliantie Wonen komen de economie en de werkgelegenheid ten goede, in erg uiteenlopende sectoren die van belang zijn voor de gewestelijke en zelfs de Belgische economie.

We moeten rekening houden met de typische context van het Brussels Gewest:

- een groot aantal huurders. Bijna 50% van de Brusselse bevolking huurt op de privémarkt en 8% huurt een woning die eigendom is van de overheid;

- een grote demografische groei, namelijk van 950.000 inwoners in 1997 tot 1.140.000 in 2012. Ook de volgende vijftien jaar verwacht men een aanzienlijke groei;

- een begrensd grondgebied, waar stadsuitbreiding neerkomt op het vertrek van het gegoede deel van de bevolking. Zo evolueerde het aandeel van de middenklasse van 40% in 1998 naar 34% in 2009;

- de groeiende verpaupering van de bevolking, die de huisvestingskosten doet oplopen;

- een krimp van de oppervlakte die voor huisvesting is bestemd. Door de groeiende vraag moeten de bestaande gebouwen efficiënter worden gebruikt en moet er worden nagedacht over manieren om kantoren- en oude industriezones een nieuwe bestemming te geven. De regering heeft daar de voorbije maanden hard aan gewerkt in het kader van het demografisch GBP en het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO);

- de overheid heeft onvoldoende slagkracht en bovendien is die slagkracht ongelijk verdeeld tussen de negentien gemeenten.

Die vijf kenmerken verklaren waarom er bijna 50.000 gezinnen op een wachtlijst voor een sociale woning staan. En dan hebben we nog niet gesproken over de sociale crisis of de economische context, die ervoor zorgen dat jaar na jaar meer gezinnen financiële problemen ondervinden en een groter deel van hun inkomen aan huisvesting moeten besteden.

d'atteindre l'équilibre en fin d'exercice. Ladite décision engageait donc l'ensemble du gouvernement, et je remercie tous ses membres d'avoir soutenu notre proposition.

Cette dernière offre plusieurs avantages. D'abord, elle poursuit et intensifie une dynamique présente dans notre Région depuis quelques années. Ensuite, elle concerne le droit au logement des publics les plus défavorisés, mais aussi des publics à revenus plus élevés qui éprouvent également des difficultés à se loger. Enfin, elle vise tant l'acquisition que la location.

Investir dans l'Alliance habitat a comme autre objectif de soutenir l'économie et l'emploi dans notre Région. L'on sait, en effet, que la construction et la rénovation génèrent de l'activité dans des secteurs très variés qui participeront à la logique de relance indispensable à l'économie de la Région et du pays.

Ma réponse sera relativement longue, compte tenu de la diversité des points figurant dans l'Alliance habitat.

Concernant le contexte d'abord, vous n'êtes pas sans savoir que notre Région est caractérisée par les éléments suivants :

- un taux de locataires majoritaire. Près de 50% de la population bruxelloise est logée sur le marché locatif privé et 8% sur le marché public ;

- une croissance démographique exponentielle, qui a vu la Région passer de 950.000 habitants en 1997 à 1.140.000 habitants en 2012. Une croissance importante est encore attendue pour les quinze années à venir ;

- une Région confinée territorialement, pour laquelle l'extension urbaine classique s'assimile à un départ de sa population aisée. On observe ainsi une érosion de la classe moyenne, passée de 40% en 1998 à 34% en 2009 ;

- un appauvrissement de la population, croissant d'année en année et qui augmente le coût du logement et les attentes vis-à-vis d'une réponse publique ;

- une diminution du foncier affecté à l'habitat disponible. Elle oblige, vu la croissance de la

Ik zet even op een rij hoe de regering ertoe gekomen is het grootste investeringsfonds voor huisvesting op te zetten sinds het ontstaan van het gewest.

Het idee kwam er op basis van een ULB-studie. Tijdens de daaropvolgende regeerperiode werd een programma uitgewerkt en budget vrijgemaakt, maar vijf jaar bleek geen realistische periode. Zoveel huizen kunnen niet gebouwd worden in één enkele regeerperiode.

Daarom ook was het aangewezen om niet te wachten met de start van nieuwe woningen tot de eerste klaar waren. Behoorlijk bestuur betekent ook beslissingen nemen en zo snel mogelijk middelen vrijmaken om tijdverlies te voorkomen.

Het Gewestelijk Huisvestingsplan, dat in 2004 van start ging, voorziet in 3.500 sociale woningen en 1.500 woningen voor middeninkomens. Vandaag is de toestand als volgt:

- er lopen 87 vastgoedprojecten;*
- 1.413 woningen zijn opgeleverd;*
- er worden 187 woningen gebouwd;*
- er zijn stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor 264 woningen;*
- voor 590 woningen is een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd;*
- er wordt gewerkt aan de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen voor 3.071 woningen.*

Ik goochel niet met de cijfers en ik zeg niet dat het sneller gaat dan verwacht. We kennen de moeilijkheden en het duurt altijd langer dan we willen. We moeten bescheidenheid aan de dag leggen en beseffen dat onze projecten ingepast moeten worden in een buurt. We moeten niet alleen cijfers voorleggen, maar er ook voor zorgen dat de situatie leefbaar is en blijft voor de buurtbewoners.

Ongeveer 33 projecten (2.160 woningen) en 54 projecten (2.915 woningen) werden door de vorige en deze regering goedgekeurd.

demande, à utiliser au mieux le bâti existant et à imaginer une stratégie de reconstruction de la ville sur elle-même, par les réaffectations des zones de bureaux et de vieilles industries notamment. Le gouvernement a beaucoup travaillé à cela ces derniers mois, avec le PRAS démographique, le Plan régional de développement durable (PRDD) et d'autres instruments visant à intégrer ce type de contexte ;

- une emprise publique insuffisante à l'échelle régionale et inégalement répartie entre les dix-neuf communes. Si l'on prend d'un côté la commune de Bruxelles-Ville, Evere, Molenbeek ou Anderlecht et de l'autre Woluwe-Saint-Pierre, Uccle ou Ixelles, on constate une disparité très importante de l'emprise publique. C'est une caractéristique préoccupante pour notre Région.

Par rapport à la problématique du logement en Région bruxelloise, ces cinq caractéristiques réunies ont pour conséquence que nous avons aujourd'hui à peu de choses près 50.000 ménages inscrits en attente d'une réponse publique pour du logement, que ce soit pour du logement social, moyen, une agence immobilière sociale, un prêt du Fonds du logement ou un logement de citydev.brussels.

Je n'ai pas parlé de la crise sociale, ni du contexte économique que nous connaissons. Inévitablement, année après année, ils contribuent à ce que davantage de ménages - en ce compris ceux avec emploi et revenu - éprouvent des difficultés à se loger et l'obligation de consacrer une part de plus en plus importante de leurs revenus au logement.

Dans le cadre de ce préambule, je me permets de faire le point sur un certain nombre de constats qui ont été à la base de la décision du gouvernement de mettre en place le plus grand fonds d'investissement pour le logement depuis la création de la Région.

L'idée a été développée à l'époque où vous étiez aux commandes du logement, M. Hutchinson, sur la base d'une étude de l'ULB qui avait établi l'importance d'une politique de construction de logements.

Durant la législature suivante, une programmation a été établie et des moyens budgétaires ont été

Dertien gemeenten en OCMW's doen of deden een beroep op middelen van het Gewestelijk Huisvestingsplan om woningen te bouwen, maar gelukkig gaat het Huisvestingsplan verder dan dat: alle gemeenten zijn betrokken bij een of meerdere grotere projecten, op gronden die eigendom zijn van gewestelijke operatoren.

Met de middelen van het Gewestelijk Huisvestingsplan, die bedoeld waren voor alles samen 5.000 woningen, zullen we uiteindelijk 5.525 woningen kunnen produceren. Dat is dus meer dan wat in de begroting van het plan opgenomen was. Het spreekt voor zich dat er nu snel nieuwe middelen moeten komen.

Volgens de regeringsdoelstelling moeten er ongeveer 993 sociale woningen gebouwd worden in prioritaire ontwikkelingszones.

U wilt weten hoe we kunnen blijven zorgen voor nieuwbouwprojecten. Een van de belangrijkste beslissingen van de regering was het vrijgeven van een aantal sites die ze tot dan toe in beraad had gehouden. Zo kunnen er nieuwe wijken ontstaan met woningen die eigendom zijn van de overheid.

Het gewest gaat op dezelfde manier te werk als de stad Brussel, die zones vrijmaakt om er niet alleen economische activiteiten maar ook huisvesting te ontwikkelen.

In de prioritaire ontwikkelingszones wordt het volgende ontwikkeld: ten minste 30% openbare huisvesting op Tour & Taxis; 15% openbare huisvesting op de 750 woningen van Neo; en minimaal 30% openbare huisvesting op minimaal 1.850 woningen op het Josaphatterrein in Schaarbeek.

Sinds de opmaak van het kadaster van vastgoed in de sociale huisvestingssector in 2002, heeft de regering achtereenvolgens drie vierjarenplannen voor renovatie uitgewerkt. De eerste twee zijn bijna volledig uitgevoerd en ook daar moeten nieuw financiële engagementen aangegaan worden, want nu moet vastgoed uit de jaren zeventig gerenoveerd worden.

Dankzij het Gewestelijk Huisvestingsplan en de vierjarenplannen krijgt de huisvestingssector nu veel sneller geld, waardoor het aantal gebruikte kredieten in de periode van 2008 tot 2012 bijna

dégagés. Mais Mme Dupuis a sans doute commis une maladresse en annonçant un délai de cinq ans, qui était une contrainte non viable. Tant de constructions étaient impossibles à réaliser en une législature.

C'est également la raison pour laquelle, M. Colson, il était important de ne pas attendre la fin de la construction de logements pour pouvoir déjà lancer la dynamique de la construction des suivants. On sait que cela prend du temps. La bonne gouvernance consiste aussi à prendre les décisions et à garantir les budgets le plus rapidement possible pour éviter de perdre du temps par la suite.

Le Plan régional du logement, initié en 2004, prévoit la construction de 5.000 logements répartis comme suit : 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens. Nous en sommes aujourd'hui à la situation suivante :

- 87 projets immobiliers sont en cours ;
- 1.413 logements sont terminés ;
- des chantiers sont en cours pour 187 logements ;
- 264 logements disposent d'un permis d'urbanisme ;
- 590 logements sont en procédure de demande de permis d'urbanisme ;
- des dossiers de demande de permis d'urbanisme sont en cours de préparation pour 3.071 logements.

Je ne joue pas avec les chiffres. Je n'essaie pas de les gonfler. Je n'essaie pas de dire que nous allons plus vite que prévu. Dans vos communes, vous connaissez la situation et des projets de construction de logements. Vous savez très bien que lorsqu'on dit qu'il faut aller plus vite, d'autres affirment le contraire, et que lorsqu'on dit qu'il faut construire davantage, d'autres, qui sont parfois les mêmes, assurent le contraire. Et lorsqu'on dit qu'il faudrait construire plus ici, d'autres plaident pour le faire ailleurs !

On connaît la difficulté. Il est inutile de théâtraliser. Cela prend du temps, c'est un fait. Cela prend toujours beaucoup plus de temps qu'on ne le souhaiterait. Nous devons être capables de

verdubbeld is tot 302 miljoen euro per jaar.

Door de aanzienlijke groei van de vraag naar sociale huurwoningen ontstaat er nood aan een instantie die huurtoelages toekent aan kandidaat-huurders van een sociale woning.

Ik was niet onmiddellijk overtuigd van die maatregel. We kunnen misschien wel mensen aan een woonst helpen met een toelage, maar is het wel zo verstandig om zoveel middelen op te offeren om het huren op de privémarkt te stimuleren? Kunnen die middelen niet nuttiger worden ingezet en resulteert de invoering van een huurtoelage niet tot een stijging van de huurprijzen?

We moeten voorzichtig te werk gaan. In 2014 voeren we een proefproject met een beperkt aantal gezinnen.

Daarnaast willen we de ongelijkheid wegwerken tussen gezinnen in een sociale woning, die veel minder huur betalen, en gezinnen die zonder hulp op de privémarkt huren en soms al negen jaar op een sociale woning wachten.

De ruimtes met versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie kampen met een tekort aan degelijke huisvesting en voorzieningen. Gezinnen met een middeninkomen vinden er nog steeds geen gepaste huisvesting. Daarom heeft de GOMB er in de periode 2008-2012 930 woningen gebouwd en verkocht. Dat beleid moet worden voortgezet in de periode 2013-2017, maar er moeten ook nieuwe werkmethodes worden ontwikkeld.

De groei van de openbare huisvesting voor lage inkomens en middeninkomens is er ook gekomen dankzij de wijkcontracten. Zo werd er sinds 2009 70 miljoen euro vrijgemaakt voor 500 woningen voor lage en middeninkomens. Elk jaar investeert het gewest meer dan 44 miljoen euro in wijkvernieuwing, waarvan een aanzienlijk deel in nieuwe woningen.

De groeiende sociale kloof en de demografische groei in de centrale buurten van het gewest noodzaken ons tot verdere stadsrenovatie. Het doel is een aanzienlijk aantal sociale woningen en woningen voor middeninkomens op te leveren via duurzame wijkcontracten.

faire preuve de mesure dans les projets que nous développons, parce qu'ils doivent être intégrés dans leur quartier. C'est une préoccupation extrêmement importante. Il faut veiller, non seulement à avoir des chiffres, mais aussi à ce que la vie des ménages qui habitent et qui habiteront ces quartiers se poursuive de manière positive et équilibrée.

Quelque 33 projets (représentant 2.610 logements) et 54 projets (représentant 2.915 logements) ont été approuvés par le gouvernement, respectivement durant la législature précédente et actuelle.

Treize communes et CPAS font ou ont fait activement appel aux fonds du Plan régional du logement pour le développement de logements sur des terrains leur appartenant. Le déploiement territorial du Plan régional du logement est toutefois, et fort heureusement, plus large : toutes les communes sont ou ont été concernées par une ou plusieurs opérations, grâce à des développements sur des terrains appartenant à des opérateurs régionaux.

Pour l'heure, 76% des projets financés par le Plan régional du logement concernent des biens appartenant à des opérateurs régionaux, pour environ 21% aux communes et CPAS.

Le nombre total de logements dont l'engagement budgétaire est envisageable dans le cadre du Plan régional du logement s'élève en conséquence, à ce jour, à un total de 5.525 unités. Le budget relatif à ce plan, qui prévoyait la livraison de 5.000 logements, était donc clairement arrivé au-delà de ses possibilités en matière d'engagement financier.

Des changements interviennent en effet entre le moment de l'estimation de ce qu'il est possible de construire et les étapes de concertation avec les habitants ou les communes. Il n'est dès lors pas imprudent de se situer un peu au-dessus des 5.000 logements. Avec des engagements pour 5.525 unités, il était évident qu'il fallait relancer dès à présent la dynamique, en prévoyant les moyens budgétaires pour la suite.

Les objectifs en termes de logement public et à finalité sociale fixés par le gouvernement dans chacune des zones prioritaires de développement -

De regering heeft dan ook een nieuwe meerjarenbegroting opgesteld om de overheidsinspanningen op het vlak van huisvesting op te voeren.

Ik wil alle verwarring over de cijfers wegnemen. Tijdens het seminarie in Luik zijn er twee beslissingen genomen. Een eerste beslissing betrof het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling, dat de huisvestingsnood in kaart brengt en uitkomt op een huisvestingsbehoefte van 6.000 woningen per jaar.

Ik nam als staatssecretaris voor Huisvesting een aantal beslissingen die budgettaire gevolgen hebben voor het beleid inzake de productie van openbare huisvesting.

Tegen 2020 of 2025 zouden er zo'n 60.000 woningen moeten bijkomen, wat neerkomt op 6.000 per jaar. Maar het is niet alleen een kwestie van cijfers.

De beslissing over het GPDO is niet van dezelfde aard als die over de alliantie Wonen, die budgettaire middelen omvat om een heel arsenaal aan beleidsinstrumenten te ontwikkelen, gaande van de bouw of de renovatie van koop- en huurwoningen tot de invoering van de huurtoelage of steun aan CLT-initiatieven.

De alliantie Wonen is duidelijker dan het GPDO, met zijn vele schattingen en voorspellingen. En dan moeten we ons nog afvragen hoe de privémarkt zal reageren, die de belangrijkste producent van woningen blijft.

De twee plannen spreken elkaar niet tegen, maar het is ongetwijfeld niet eenvoudig om ze naast elkaar te leggen.

Het nieuwe begrotingskader berust op drie pijlers:

- de bouw van openbare sociale koop- en huurwoningen voor lage inkomens en middeninkomens;

- de renovatie van het bestaande socialewoningenbestand. Het laatste vierjarenplan werd in 2010 goedgekeurd voor een bedrag van 206 miljoen;

- de gecontroleerde invoering van een huurtoelage

dont une part importante sera mise à la charge du Plan régional du logement - sont estimés à environ 993 logements.

Vous m'interrogez sur la manière dont nous allons pouvoir continuer à construire, en dépit des difficultés auxquelles nous avons déjà été confrontés. L'un des éléments extrêmement importants à prendre en compte est que le gouvernement, à travers d'autres décisions comme le PRAS démographique ou le PRDD, a décidé de débloquer un certain nombre de zones jusqu'alors réservées. De nouveaux quartiers pourront ainsi s'implanter, qui comporteront une part importante de logements publics.

La Région tire la même leçon que la commune de Bruxelles-Ville, qui peut s'enorgueillir de développer son Plan logement parce qu'elle dispose d'une importante maîtrise du foncier : elle agit sur des zones sur lesquelles elle exerce la maîtrise foncière, qui étaient réservées à des développements futurs et sont dégagées pour y implanter des activités économiques, mais aussi du logement, y compris du logement public à finalité sociale, dans la diversité.

Pour les zones prioritaires de développement, il s'agit de :

- minimum 30% de logements publics essentiellement moyens sur les 87.000m² de logement prévus sur Tour & Taxis ; - 15% de logements publics sur les 750 logements prévus dans Neo ; - minimum 30% de logements publics sur minimum 1.850 logements sur le terrain de la Société d'acquisition foncière (SAF) à Josaphat, Schaerbeek.

Depuis la mise en place en 2002 du cadastre technique du patrimoine dans le secteur du logement social - un autre pan de l'Alliance habitat - la Région a initié successivement trois plans quadriennaux, axés sur la rénovation. Les deux premiers sont presque complètement engagés. Ici également, des possibilités nouvelles en termes d'engagement financier devaient être initiées. Les besoins en la matière restent considérables, d'autant plus que c'est désormais le patrimoine édifié dans les années 70 - près de 25% du secteur - qui doit être rénové. Les moyens affectés dans le cadre des plans quadriennaux devraient donc être augmentés.

op de privémarkt.

Bijna alle gewestelijke actoren zijn bij die investeringen betrokkenen: de BGHM, de GOMB, de socialehuisvestingsmaatschappijen, het Woningfonds en de middelen voor stadsvernieuwing. Daarnaast zijn er nog de investeringen van de gemeenten en de OCMW's.

Ook de verenigingen en de privésector worden betrokken bij de alliantie Wonen.

Het eerste deel van de alliantie betreft de bouw van sociale woningen en woningen voor middeninkomens. Het gaat zowel om huur- als om koopwoningen. Daartoe worden zes beleidsmaatregelen genomen, die gepaard gaan met participatie en gericht zijn op de passiefnorm voor nieuwbouw en de lage energienorm voor ingrijpende verbouwingen.

Een eerste maatregel betreft de productie van 3.000 sociale huurwoningen door de BGHM. Daarvoor wordt op dezelfde manier te werk gegaan als in het kader van het huidige Huisvestingsplan: gemeenten of OVM's die terreinen bezitten, verstreken een recht van opstal voor een periode van 30 jaar aan de BGHM. Het Huisvestingsplan voorziet in de prefinanciering van de realisatie van vastgoed op die terreinen. Nadat het opstalrecht is verstreken, draagt de BGHM het terrein inclusief de gebouwen weer over aan de eigenaar.

De BGHM kreeg de opdracht om een projectoproep te organiseren volgens de voornoemde voorwaarden. De oproep is vooral bedoeld voor sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook gemeenten en OCMW's kunnen subsidies aanvragen om woningen te bouwen op terreinen die hun eigendom zijn.

Aanvankelijk wordt de investering volledig door de BGHM gefinancierd. De instanties die de woningen beheren, betalen 50% van de investering terug over een periode van 30 jaar. Het totale budget bedraagt 937 miljoen euro, waarvan dus 468,5 miljoen door het Brussels Gewest wordt gefinancierd.

De regering heeft de BGHM opgedragen om in het kader van de productie van nieuwe huurwoningen de criteria voor nieuwe woonvormen vast te

Ces dernières années, avec le Plan régional du logement et les plans quadriennaux, le secteur du logement a montré une évolution significative de sa capacité d'absorption des moyens financiers qui lui sont octroyés. On l'a souvent critiqué à mon entrée en fonction : les moyens étaient là, mais ils n'étaient pas dépensés suffisamment rapidement.

En effet, des moyens déjà décidés en 2002 n'étaient toujours pas engagés en 2009. Nous avons donc renforcé le secteur du logement en termes de moyens, de priorités et de personnel, grâce à de nouveaux contrats de gestion avec la SLRB et de nouvelles collaborations avec le secteur des sociétés de logement social. Résultat : les crédits réellement utilisés, ordonnancés, dans la politique du logement ont quasiment doublé entre 2008 et 2012, pour atteindre 302 millions par an en 2012.

Par ailleurs, la croissance considérable de la demande sociale de logements locatifs suggère, conformément à l'accord de majorité, d'initier un dispositif encadré d'allocation-loyer dont les destinataires sont les ménages inscrits, depuis une certaine période, comme candidats locataires dans le secteur du logement social.

Comme M. Colson, il m'a fallu un certain temps avant d'être convaincu de la mesure. Si, de prime abord, on se dit qu'on aide des personnes à se loger grâce à une allocation, on se demande, dans un second temps, s'il est judicieux de consacrer autant de moyens budgétaires à payer un loyer sur le marché privé. Ces moyens ne seraient-ils pas plus utiles ailleurs ? De plus, cette mesure peut-elle avoir une conséquence sur le reste des loyers, provoquant un effet d'aubaine et une augmentation des loyers ?

Ces questions nous poussent à avancer avec prudence. Une expérience pilote sera organisée en 2014 avec un nombre déterminé de ménages et fera l'objet d'une évaluation. Dans le même temps, nous voulons appréhender cette tension d'iniquité entre les ménages occupant un logement social, pour qui la pression du coût du logement diminue très fortement, et ceux qui doivent occuper un logement privé, sans aide, en attente d'un logement social depuis parfois neuf ans. C'est à cette iniquité que nous avons voulu tenter de trouver une réponse.

leggen, waaronder intergenerationele woonvormen.

Volgens de regering is het nodig en mogelijk om huisvesting voor personen met een beperkte mobiliteit te realiseren met behulp van de alliantie Wonen. In het beheerscontract van de BGHM staat dat 75% van de woningen toegankelijk moet zijn voor personen met een beperkte mobiliteit, 20% aanpasbaar en 5% aangepast. Citydev.brussels moet trouwens de ontwikkeling stimuleren van woningen die in regel zijn met de normen voor personen met een beperkte mobiliteit.

De ordonnantie van 2007 bepaalt dat in elke prioritaire interventiezone die wordt vermeld in het GPDO minstens 1.000 m² wordt gereserveerd voor de bouw van aangepaste woningen voor gehandicapten en/of minstens een gebouw voor de opvang van of zorgverstrekking aan gehandicapten die zonder begeleiding onmogelijk zelfstandig kunnen wonen.

In het voorontwerp van het GPDO, waarin die zones in kaart worden gebracht, staat dezelfde bepaling, die aansluit bij de alliantie Wonen.

Een tweede maatregel betreft de productie van 1.000 huurwoningen voor middelgrote inkomens door de BGHM. Daarvan worden 500 woningen gerealiseerd volgens de methode van het huidige Huisvestingsplan en 500 met privépartners.

De investering voor de 500 eerstgenoemde woningen is aanvankelijke volledig ten laste van de BGHM. De projectoproep is bedoeld voor gemeenten die subsidies willen ontvangen voor de bouw van woningen voor middeninkomens op terreinen waarvan ze eigenaar zijn.

De instanties die de woningen beheren, betalen 66,6% van de investeringen terug over een periode van 30 jaar. Het totale budget bedraagt iets meer dan 195 miljoen euro, waarvan 64,5 miljoen ten laste is van het Brussels Gewest.

De regering vindt echter dat de voornoemde maatregel niet volstaat om voldoende openbare huisvesting te realiseren. De gemeenten hebben immers niet zo veel beschikbare terreinen.

Daarom wordt er inzake de 500 overige woningen een projectoproep opgesteld voor privépartners.

Les quartiers de l'espace de développement renforcé du logement manquent de logements de qualité et d'infrastructures qui améliorent leur cadre de vie. Par ailleurs, les ménages à revenus moyens continuent de ne pas y trouver de logements accessibles qui répondent à leurs besoins. Pour relever ces défis, la SDRB a produit et vendu 930 logements sur la période 2008-2012. Son action doit être poursuivie en termes de capacité de production et d'acquisition sur la période 2013-2017, mais de nouveaux modes d'intervention doivent être développés.

L'augmentation de l'offre de logements publics modérés et moyens s'appuie également sur la politique régionale des contrats de quartier durable. Depuis 2009, plus de 70 millions d'euros ont ainsi été mobilisés pour le développement de 500 logements destinés aux bas et moyens revenus. Chaque année, la Région investit plus de 44 millions d'euros dans la politique de rénovation des quartiers. Une part significative des moyens est consacrée à la production de nouveaux logements. À ce titre, les contrats de quartier durable constituent un levier essentiel contribuant à concrétiser le droit au logement en Région bruxelloise.

La dualisation sociale de plus en plus marquée, conjuguée à une croissance démographique particulièrement sensible dans les quartiers centraux de la Région, confirme la nécessité de poursuivre les efforts de rénovation urbaine. L'objectif est de produire un nombre considérable de logements sociaux et moyens destinés en priorité aux bas et moyens revenus via les contrats de quartier durable.

Devant ces constats, le gouvernement s'est accordé sur un nouveau cadre budgétaire pluriannuel amplifiant et diversifiant la réponse publique en matière de logement, à côté des dispositifs existants et récurrents de la politique régionale du logement.

Je souhaiterais dissiper toute confusion autour des chiffres.

Lors du séminaire de Liège, deux décisions ont été prises. L'une sur le Plan régional de développement durable, lequel est un outil de prospective qui définit les besoins de logement, compte tenu de l'évolution démographique en

Van die privépartners wordt verwacht dat ze over de vaardigheden beschikken om een huisvestingsproject te ontwikkelen en dat ze voor de nodige bouwterreinen zorgen.

De afbetaling van 66,6% van het benodigde budget voor de laatstgenoemde 500 woningen wordt gespreid over 33 jaar. Het totale budget bedraagt 197,6 miljoen euro, waarvan 65 miljoen euro door het Brussels Gewest wordt gefinancierd.

Een derde maatregel betreft de ontwikkeling van 1.000 koopwoningen door het Woningfonds, dat woningen bouwt of renoveert en vervolgens verkoopt aan gezinnen die beantwoorden aan de voorwaarden voor sociale huurders.

Het Brussels Gewest financiert de fondsen die nodig zijn om het verschil te dekken tussen de intresten op de financiële markten en de intresten die worden aangerekend aan de kopers. De regering heeft het Woningfonds opgedragen om daarvoor een methode te ontwikkelen die gebaseerd is op de splitsing van het eigendomsrecht (recht van opstal of erfpacht). Zo kan het Woningfonds de bouwgrond kopen en het gezin de woning. In dat geval verleent het Woningfonds een zakelijk recht aan het gezin, zonder de eigendom van de grond af te staan.

Het algemene budget voor dit eerste luik maatregelen bedraagt 192,750 miljoen euro. Het gewest draagt ongeveer 44,5 miljoen euro bij (jaarlijks 2,2 miljoen euro gedurende twintig jaar).

De vierde maatregel houdt verband met de productie van 1.000 woningen door citydev.brussels, dat een gemiddelde productiecapaciteit van 200 woningen per jaar moet halen, zijnde 1.000 woningen tijdens de periode 2013-2017.

Vandaag heeft citydev.brussels de gronden verworven en is ze de aanbestedingsprocedure gestart voor de productie van 600 nieuwe woningen tegen 2015. Citydev.brussels moet kansen blijven aangrijpen om 400 extra woningen te creëren en zo tegen 2017 de doelstelling van 1.000 woningen te halen. Ze moet ook aan marktonderzoek blijven doen om gronden te kunnen aankopen om haar productie aan te houden, ook na 2017.

Région bruxelloise. Ces besoins étaient évalués à 6.000 logements par an.

Au même moment, le secrétaire d'État en charge du Logement sortait de ce conclave liégeois en ayant pris des décisions impliquant un impact budgétaire sur celles liées au logement public. Elles ne sont donc pas du même ordre.

D'un côté, on évoque le fait que, d'ici 2020 ou 2025, il faudra environ 60.000 logements, ce qui revient à dire 6.000 logements par an, comme s'il fallait s'en tenir à des statistiques. Il ne s'agit pas de cela.

La nature de la décision du PRDD n'est pas la même que celle de l'Alliance habitat. Celle-ci propose finalement des décisions essentiellement budgétaires qui donnent naissance à un programme que je m'appête à développer tant dans la construction, que dans la rénovation, le soutien d'une allocation-loyer, le soutien de dispositifs de community land trust... et qui se destinent tant à de l'acquisitif qu'à du locatif.

Ces décisions ont le mérite d'être claires et diffèrent des estimations et prévisions fournies par le PRDD. Inévitablement, cela pose la question de l'implication du marché privé qui, en toute logique, reste l'acteur majoritaire en termes de production de logements.

Les deux ne sont pas du tout contradictoires, mais il est vrai qu'il est sans doute plus difficile de les croiser. Nos décisions ne sont pas, en tout cas, sources de confusion dans les chiffres que nous avons adoptés au sein du gouvernement.

Le nouveau cadre budgétaire englobe trois volets :

- la construction de logements publics sociaux, modérés et moyens, acquisitifs et locatifs ;
- la rénovation du parc social existant. Le dernier quadriennal avait été adopté à mon initiative en 2010 pour un coût de 206 millions ;
- un mécanisme encadré d'une allocation-loyer sur le marché privé.

Ce cadre budgétaire associe la quasi-totalité des acteurs régionaux (la SLRB, la SDRB, les sociétés de logement social, le Fonds du logement et les

In het kader van de alliantie Wonen heeft de regering besloten dat de productie wordt voortgezet met inachtneming van de volgende strategische doelstellingen:

- de woningen moeten van een grote architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit getuigen en beantwoorden aan de normen voor passiefbouw in het geval van nieuwbouw, en aan de normen voor zeer lage energie in het geval van renovatieprojecten;

- citydev.brussels moet ten minste 100 koolstofneutrale woningen bouwen tegen 2017;

- citydev.brussels moet de ontwikkeling van gemengde projecten stimuleren (die aandacht hebben voor openbare voorzieningen, openbare ruimte en economische activiteiten) indien het project gelegen is in een gemengd of sterk gemengd gebied in het GBP;

- citydev.brussels moet formules voor woonzekerheid ontwikkelen voor alle Brusselse gezinnen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden die werden vastgelegd bij besluit van 1 juni 2006;

- citydev.brussels moet vier proefprojecten coördineren in het kader van een meerjarig investeringsplan dat werd goedgekeurd door de regering.

Een vijfde maatregel betreft de productie van 600 woningen in het kader van de duurzame wijkcontracten, die erop gericht zijn het aantal nieuwe woningen op te drijven. Tegen 2017 moet de regering dankzij de duurzame wijkcontracten 600 nieuwe woningen kunnen creëren in het kader van de alliantie Wonen.

De strategische doelstellingen in dat kader zijn de volgende:

- de logica van sociale en functionele mix versterken bij de ontwikkeling van woonprojecten;

- de criteria inzake ecobouw respecteren;

- de strijd aanbinden met ongezonde woningen en huissjersmelkers;

fonds de rénovation urbaine), les communes et les CPAS.

Ces derniers ont leur importance, ne serait-ce que pour la maîtrise du foncier et même si nous ne nous engageons pas par rapport aux directions budgétaires prises par ces acteurs que sont les communes et les CPAS. Tout comme le fait la commune de Bruxelles-Ville, ils peuvent, lorsqu'ils ont réuni le foncier et les moyens budgétaires nécessaires, développer leur propre plan logement.

C'est positif puisque, à terme, lorsque nous entreprendrons de faire la comptabilité globale, cela s'ajoutera à l'ensemble de la production de logements publics.

Le monde associatif, en ce qui concerne le community land trust, et le privé, sont également appelés à collaborer à cette alliance.

Le premier des trois volets de l'alliance concerne la construction de logements sociaux, modérés et moyens, locatifs et acquisitifs. Ce volet distingue six actions. Pour ces six actions, le gouvernement a chargé les opérateurs de mettre en place des processus de participation citoyenne et de cibler le standard passif (deux objectifs transversaux) pour les nouvelles constructions, et le standard basse énergie pour les rénovations lourdes, comme nous le faisons depuis 2010.

La première action porte sur la production de 3.000 logements sociaux locatifs par la SLRB. Il s'agit, à quelques nuances près, d'une reconduction de la formule de développement du Plan régional du logement actuel.

Pour rappel, dans la pratique du Plan régional du logement actuel, les communes ou les sociétés immobilières de service public (SISP) qui sont propriétaires des terrains cèdent un droit de superficie à la SLRB sur la base d'une convention, pour une durée de 30 ans. Le Plan régional permet de préfinancer l'ensemble des obligations financières liées à la réalisation du projet immobilier et à l'expiration du droit de superficie, la SLRB restitue le terrain à son propriétaire, y compris les logements et les ouvrages construits sur le terrain.

La SLRB a donc été chargée d'organiser un appel à

- *nieuwe vormen van solidair wonen ontwikkelen, zoals groepswonen, intergenerationeel wonen of community land trusts (CLT).*

De zesde maatregel uit het eerste luik van de alliantie betreft de productie van 120 woningen in het kader van het model van de community land trust. In het kader van de alliantie Wonen verbonden de stichting van openbaar nut CLT en de vzw CLT zich ertoe 30 koopwoningen per jaar te creëren om het streefdoel van 120 sociale koopwoningen in vier jaar te realiseren. De kostprijs daarvan bedraagt 2 miljoen euro per jaar.

Het eerste luik van de alliantie Wonen inzake de creatie van huisvesting streeft dus naar 6.720 sociale, bescheiden en middelgrote koop- en huurwoningen: 3.000 sociale huurwoningen, 1.120 sociale koopwoningen, 300 bescheiden huurwoningen, 1.300 middelgrote huurwoningen en 1.000 middelgrote koopwoningen, zijnde 61,3% van de sociale woningen, 4,5% van de bescheiden woningen en 34,2% van de middelgrote woningen, of nog 68,4% van de huurwoningen en 31,6% van de koopwoningen.

Het tweede luik van de alliantie Wonen omvat een nieuw vierjarenplan voor investeringen in renovatie. Uit tal van cijfers blijkt helaas dat de buitenzijde van de woningen uit het sociale woningpark van slechte kwaliteit is: 30% van de woningen kampt met vochtproblemen, meer dan 35% van de platte danken is verouderd evenals 18% van het buitenschrijnwerk. Die cijfers zijn sinds 2012 nog gestegen.

De gebouwen die werden opgetrokken tussen 1920 en 1960 zijn inmiddels sterk verouderd en vervallen en vergen vaak zware, globale renovatiewerken. Voor de renovatie van die gebouwen is de financiering nog niet rond.

Gebouwen uit de jaren 50 tot 70 zijn goed voor ongeveer de helft van het socialewoningenbestand. De buitenzijde ervan kampt met typische problemen, door de slechtere bouwmethodes en materialen die na de oorlog werden gebruikt.

Gebouwen die werden opgetrokken tussen 1970 en 1980 vertegenwoordigen zo'n 30% van het totale woningbestand. Het oorspronkelijke budget uit 2010 voorzag voor de renovatie van die woningen

projets suivant ces mêmes modalités. Cet appel s'adressera principalement aux sociétés de logement social, mais sera également ouvert aux communes et aux CPAS qui souhaitent bénéficier d'un subside pour la construction de logements sur des terrains leur appartenant, et dont ils confieront la gestion à des sociétés de logement social.

Les investissements initiaux sont à 100% à charge de la SLRB. Les gestionnaires remboursent 50% des investissements consentis sur une période de 30 ans. Le budget global de ce volet s'élève à 937 millions d'euros, dont 468,5 millions d'euros à charge de la Région.

Le gouvernement a chargé la SLRB d'établir les conditions d'acceptation nécessaires pour des projets de nouvelles formes d'habitat susceptibles d'émerger dans le cadre des projets des acteurs locaux, à savoir des projets de logements communautaires, des projets de logements communautaires et autonomes pour personnes âgées et des projets de logements intergénérationnels.

Le gouvernement a également pointé expressément la nécessité et la possibilité de créer des projets de logements communautaires et autonomes pour les personnes à mobilité réduite (PMR) dans le cadre de cette alliance. Dans le cadre de l'ensemble des opérations menées à partir de la SLRB, les dispositions de son contrat de gestion en matière de logement PMR - 75% de logements accessibles, 20% de logements adaptables et 5% de logements adaptés - seront évidemment d'application. Désormais, citydev.brussels doit aussi explicitement favoriser le développement de logements adaptés aux normes pour les PMR dans le cadre de l'alliance. J'y reviendrai plus tard.

L'ordonnance de 2007 prévoit dans chaque zone levier identifiée par le PRDD une superficie de minimum 1.000m² affectée à la construction de logements adaptés aux personnes handicapées et/ou d'au moins une infrastructure d'équipement d'intérêt collectif ou de service public destinée à l'accueil, l'assistance, les soins, avec ou sans résidence dans les lieux, de personnes affectées d'un handicap physique ou mental ne leur permettant plus d'assumer les actes de la vie quotidienne sans les services précités.

in vastleggingskredieten ten belope van 206 miljoen euro, in het kader van een nieuw vierjarig investeringsplan 2010-2013.

In haar beslissingen van 8 juli 2010 en 16 december 2010 ging de regering respectievelijk over tot de vastlegging van de middelen en de programmering van de betrokken ordonnancements. De eerste schijf van 56 miljoen werd bij besluit van 8 juli 2010 toegewezen aan tal van werkprogramma's.

De tweede schijf werd goedgekeurd bij regeringsbesluit van 7 juli 2011. De methode werd ontwikkeld in overleg met de sector en de BGHM en werd overgenomen in de beheersovereenkomst niveau 2.

Het gebruik en de vastlegging van de middelen die aan de sector worden toegekend verlopen steeds sneller. De middelen die in eerdere vierjarenplannen werden toegekend bleken te laag, gelet op de reële behoeften van de sector.

Uit analyses bleek dat er voor het nieuwe vierjarenplan voor renovatiewerken meer middelen moesten worden uitgetrokken, teneinde optimaal tegemoet te kunnen komen aan de toenemende behoefte aan renovatie. Voor dat luik van de alliantie trekken we dan ook 300 miljoen euro uit, in plaats van de oorspronkelijk voorziene 200 miljoen euro.

De programmeringsfase van het nieuwe vierjarenplan loopt reeds. De OVM's moeten hun financieringsaanvraag voor prioritaire projecten indienen tegen 4 november, volgens de selectiecriteria die we hebben vastgelegd in de beheersovereenkomst.

De BGHM werd belast met het opstellen van een programmavoorstel voor december. Dankzij de voorbereidingsfase in overleg met de sector beschikken we sinds juni 2013 over een objectief investeringsplan op basis van uniforme criteria die aansluiten bij de doelstellingen van de sector.

Ik heb de verantwoordelijken van de OVM's en de geïnteresseerde gemeenten geïnformeerd over de mogelijkheid om een beroep te doen op deze middelen, die onmiddellijk inzetbaar zijn. Het gaat niet om een beslissing die in de loop van de volgende legislaturen zal worden uitgevoerd.

L'avant-projet de PRDD qui identifie ces zones prioritaires confirme cette disposition, qui fait partie de l'alliance habitat. Cela devait être rappelé.

La deuxième action porte sur la production de 1.000 logements moyens locatifs par la SLRB : 500 suivant les mêmes modalités que la formule actuelle du Plan régional du logement, et 500 sur des fonciers privés.

Les investissements initiaux de 500 logements sur ces 1.000 logements sont à 100% à charge de la SLRB. Cet appel s'adressera principalement aux communes qui souhaitent bénéficier d'un subside pour la construction de logements moyens sur des terrains qui leurs appartiennent.

Les gestionnaires remboursent 66,6% des investissements consentis sur une période de 30 ans. Le budget global de ce volet s'élève à un peu plus de 195 millions d'euros, dont 64,5 millions d'euros à charge de la Région, soit une annuité de 2.153.265 d'euros pendant 30 ans à charge de la Région.

Le gouvernement a toutefois été d'avis que le schéma que je viens d'exposer ne permettra pas de rencontrer l'ensemble des besoins en logements publics, notamment en raison du caractère limité des réserves foncières publiques. Ce schéma ne permet pas non plus d'augmenter le patrimoine foncier public.

En conséquence, en vue de la réalisation des 500 autres logements, la SLRB a été par ailleurs chargée d'établir les conditions d'un appel à projets visant à sélectionner des partenaires privés, qui seront chargés de l'ensemble de l'opération de production de ces logements. C'est une autre caractéristique de l'alliance qui est prévue ici.

Outre toutes les compétences requises pour le développement du projet, les partenaires privés doivent également contribuer au partenariat en y apportant le foncier. C'est une nouveauté.

Le paiement de ces opérations et les remboursements de 66,6% afférents s'étalent sur 33 ans. Le budget global de ce volet s'élève à 197,6 millions d'euros, dont 65 millions à charge de la Région. Cela correspond à une annuité de 1,9 million à charge de la Région pendant 33 ans.

Het derde luik van de alliantie houdt verband met de invoering van een huurtoelage en bekrachtigt die.

Aangezien de huurtoelage het aandeel van de huurprijs in de gezinsuitgaven moet doen afnemen zodat hun koopkracht toeneemt, worden de beschikbare financiële middelen toegewezen aan die gezinnen die het moeilijkst hebben op de privéhuurmarkt, en waarvan het inkomen niet hoger ligt dan het leefloon.

Aangezien het een proefproject betreft waarvan de gevolgen moeten worden gemeten alvorens het op grotere schaal in te voeren, beperkte de regering het doelpubliek tot gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning en minstens 14 voorkeurrechten hebben verworven.

De huurgelden waarmee rekening mag worden gehouden voor de berekening van de huurtoelage worden beperkt tot de plafonds van de maximum toegestane huurgelden voor de berekening van de verhuis-, installatie- en huurtoelage, volgens de SVK-tabel+20%. Die plafonds hebben tal van voordelen:

- ze kunnen snel en eenvoudig worden toegepast aangezien ze worden gepubliceerd en dus toegankelijk zijn voor potentiële aanvragers die zelf het bedrag van hun huurtoelage kunnen berekenen;*
- de administratie moet de woning niet bezoeken aangezien de vereiste gegevens zijn opgenomen in de huurovereenkomst;*
- ze zijn coherent met de bestaande plafonds in de regelgeving van de andere gewesten rond huurtoelagen voor huurders op de privémarkt;*
- ze zetten de eigenaars ertoe aan om hun huurprijzen redelijk te houden.*

De huurtoelage zelf wordt beperkt tot 100 euro, vermeerderd met 10% per persoon ten laste, zonder dat het bedrag van 150 euro mag worden overschreden. Dat lijkt op het eerste gezicht een klein bedrag, maar het biedt een niet te verwaarlozen financiële steun voor het uiterst kwetsbare publiek waarvoor de toelage bestemd is.

De huurtoelage wordt aan de huurder en niet aan

La troisième action concerne le Fonds du logement, chargé de développer 1.000 logements acquisitifs selon la méthode construction/rénovation/vente (CRV) en cours en son sein. Ces logements seront toutefois, en dérogation par rapport à la pratique courante du modèle CRV, revendus aux ménages qui entrent dans les conditions du logement social.

L'intervention de la Région s'élève au différentiel de taux entre la captation sur les marchés de capitaux et les taux offerts aux particuliers. Le gouvernement a chargé le Fonds d'examiner, dans ce cadre, une méthode alternative basée sur un démembrement du droit de propriété, via un droit de superficie ou d'emphytéose.

Plusieurs modalités spécifiques seront à envisager. Soit le Fonds du logement et un ménage particulier acquièrent ensemble un bien immobilier sur le marché secondaire. Le Fonds se porte alors acquéreur du sol et le ménage du bâti. Soit le Fonds concède au ménage particulier, sur un bien dont il est l'actuel propriétaire, un droit réel démembré limité au bâti, et conserve la propriété du tréfonds.

Le budget global de ce volet s'élève à 192,750 millions d'euros. La charge pour la Région est de près de 44,5 millions, soit une annuité de 2,2 millions pendant vingt ans.

La quatrième action concerne la production de 1.000 logements par citydev.brussels, qui doit atteindre une capacité de production moyenne de 200 logements par an, soit 1.000 logements durant la période 2013-2017.

Aujourd'hui, citydev.brussels a acquis le foncier et lancé les marchés nécessaires à la production de 600 nouveaux logements d'ici 2015. citydev.brussels doit continuer à développer des opportunités qui lui permettent de produire 400 logements supplémentaires pour atteindre l'objectif de 1.000 logements d'ici 2017. Elle doit également continuer à prospecter pour acquérir le foncier qui lui permettra de maintenir sa production au-delà de la période considérée.

Le gouvernement a décidé, dans le cadre de l'alliance habitat, que la poursuite de cette production se fera moyennant l'observation des objectifs stratégiques suivants :

de eigenaar betaald.

De toelage wordt berekend zoals alle andere steunmaatregelen voor huurders: men maakt het verschil tussen de huurprijs en een derde van het inkomen van de huurder, eventueel verhoogd met een derde van de kinderbijslag. De aanvragen zullen worden behandeld door de directie Huisvesting van het ministerie.

Er werd twee miljoen euro uitgetrokken om het proefproject in 2014 te laten plaatsvinden. Dat bedrag is bedoeld om 1.000 huurtoelagen te kunnen toekennen en extra ambtenaren in dienst te nemen voor de behandeling van de dossiers.

Er zal een evaluatie plaatsvinden na zes maanden, en vervolgens aan het einde van het jaar.

Om alle maatregelen van de alliantie Wonen te kunnen uitvoeren, heeft de regering een totaal vastleggingskrediet van 952.846.000 euro uitgetrokken, gespreid over vier jaar.

Voor 2014 zijn 147 miljoen euro subsidies en 153 miljoen euro invorderbare voorschotten begroot voor het meerjarenplan 2014-2017, evenals 15,5 miljoen euro voor citydev.brussels, twee miljoen euro voor het huurtoelageproject en 44 miljoen euro voor de productie van 1.000 sociale koopwoningen.

In 2014, 2015 en 2016 wordt bovendien telkens een schijf van 156 miljoen begroot voor de productie van 3.000 sociale huurwoningen en 43 miljoen euro voor de productie van 1.000 middelgrote huurwoningen.

In 2014, 2015, 2016 en 2017 wordt tot slot telkens twee miljoen euro begroot voor CLT-projecten.

De regering heeft voorts op de initiële begroting 2014 22,5 miljoen euro vereffeningskredieten ingeschreven, het uitstaand bedrag van de vierjarenprogramma's voor de renovatie van de sociale woningen en 62,559 miljoen euro voor de basisallocatie met betrekking tot diezelfde programma's.

- les logements seront d'une grande qualité architecturale et urbanistique et répondront aux normes de bâtiments passifs pour les nouvelles constructions et de très basse énergie pour les rénovations ;

- citydev.brussels construira au minimum 100 logements zéro carbone d'ici 2017 ;

- citydev.brussels favorisera le développement de projets mixtes, à savoir des projets qui prennent en compte les besoins en équipements collectifs, en espace public et en affectation économique si le projet se situe dans des zones de mixité ou de forte mixité au PRAS ;

- citydev.brussels développera des formules d'accession à la sécurité résidentielle pour tous les ménages bruxellois répondant aux conditions d'accès définies par l'arrêté du 1er juin 2006, reposant sur toutes les innovations financières et juridiques dans le domaine : l'emphytéose, la superficie, la location-achat, les formules inspirées des Community land trusts (CLT) ou toute innovation allant dans ce sens.

citydev.brussels mènera dans ce cadre, en outre, quatre projets pilotes dans le domaine du démembrement, de l'habitat solidaire et de la réaffectation de bureaux en logements et en commerces de proximité. citydev.brussels réalise ses opérations dans le cadre d'un plan pluriannuel d'investissement approuvé par le gouvernement.

La cinquième action porte sur la production de 600 logements dans le cadre des contrats de quartier durable. Les futures programmations de ceux-ci veilleront à intensifier la production d'un nombre considérable de logements. D'ici à 2017, le gouvernement s'est donné les moyens, dans le cadre de l'alliance habitat, d'en créer 600 nouveaux, en s'appuyant sur le levier desdits contrats de quartier durable.

Les objectifs stratégiques sont les suivants :

- renforcer la logique de mixité sociale et fonctionnelle dans la conception des projets de logement, qui doivent participer au caractère transversal des opérations ;

- respecter les critères d'écoconstruction ;

- lutter contre l'insalubrité des logements et les marchands de sommeil ;

- développer de nouvelles formes d'habitat solidaire, telles que l'habitat groupé, l'habitat intergénérationnel ou les community land trusts (CLT).

La dernière et sixième action du premier volet concerne la production de 120 logements dans le cadre du modèle de l'alliance foncière régionale (CLT). La fondation d'utilité publique CLT et l'asbl CLT sont chargées, dans le cadre de l'Alliance habitat, de développer 30 logements acquisitifs par an, pour atteindre la production de 120 logements sociaux acquisitifs en quatre ans.

Pour rappel, le CLT a pour public cible les ménages dont le revenu ne dépasse pas le revenu maximal fixé par le Fonds du logement, le seuil minimal correspondant au revenu d'intégration. Le coût budgétaire annuel de ce volet est de 2 millions d'euros par an, soit 8 millions au total.

Le volet production de l'alliance habitat vise donc 6.720 logements sociaux, modérés et moyens, locatifs et acquisitifs : 3.000 logements sociaux locatifs, 1.120 logements sociaux acquisitifs, 300 logements modérés locatifs, 1.300 logements moyens locatifs et 1.000 logements moyens acquisitifs, soit 61,3% de logements sociaux, 4,5% de logements modérés et 34,2% de logements moyens, ou encore 68,4% de logements locatifs et 31,6% de logements acquisitifs.

Le deuxième volet de l'alliance habitat concerne un nouveau plan quadriennal de rénovation. Plusieurs chiffres confirment malheureusement une dégradation de l'enveloppe des bâtiments du parc de logement social : 30% des bâtiments présentent des infiltrations, plus de 35% des toitures plates sont vétustes, ainsi que 18% des menuiseries extérieures. Les chiffres sont en augmentation depuis 2012. Cette question est prioritaire, d'autant plus qu'elle touche à l'efficacité énergétique et au coût des charges de ces bâtiments.

Un élément important vient compléter l'analyse des besoins croissants du secteur : le patrimoine construit entre 1920 et 1960 est arrivé, aujourd'hui, à un stade avancé de vétusté et de dégradation. Sa mise en conformité et en confort nécessite des

rénovations souvent très lourdes et globales. Ce type de patrimoine n'est pas encore totalement couvert par des financements.

Le patrimoine des années 50 et 70 représente environ la moitié du parc. Il souffre de problèmes typiques d'enveloppe, liés aux méthodes et moyens peu qualitatifs des constructions de l'après-guerre.

Le patrimoine construit entre 1970 et 1980 représente près de 30% du patrimoine total. Le budget initial de 2010 des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale prévoyait au programme 5 de la mission 25 des crédits d'engagement à hauteur de 206 millions d'euros, pour un nouveau plan quadriennal d'investissement 2010-2013.

Par ses décisions, respectivement des 8 juillet 2010 et 16 décembre 2010, le gouvernement a procédé à l'engagement de ce montant et à la programmation des ordonnancements concernés. La première tranche de 56 millions d'euros a été affectée à différents programmes de travaux par décision du gouvernement du 8 juillet 2010. Certains principes de ce plan quadriennal avaient été actés dans la déclaration de politique générale, notamment son taux de subsidiation, maintenu à 50%, la nécessité de réduire le taux de vacances dans le secteur et l'orientation prioritaire pour les investissements économiseurs d'énergie.

La seconde tranche du quadriennal a été approuvée par décision du gouvernement le 7 juillet 2011. La méthode développée pour la seconde tranche du quadriennal 2010-2013, élaborée en concertation avec le secteur et la SLRB, s'est révélée pertinente et a été transcrite dans le contrat de gestion de niveau 2, afin de la pérenniser et d'établir des bases objectives d'octroi des financements.

Une accélération nette est observée dans l'utilisation et les engagements des moyens financiers octroyés au secteur. Ce dernier montre une capacité réelle d'accélération de l'exécution, et donc une capacité d'absorption plus importante. On constate que les moyens alloués au secteur par les quadriennaux précédents (200 millions d'euros par plan quadriennal) étaient inférieurs aux besoins réels du secteur, ce qui a eu pour effet une augmentation des besoins.

Les analyses et constats convergeaient donc tous pour réserver des moyens supérieurs à un nouveau

plan quadriennal de rénovation, afin de contrer dans la mesure du possible l'augmentation exponentielle des besoins en termes de rénovation. C'est la raison pour laquelle ce volet de l'alliance prévoit un budget de 300 millions d'euros, au lieu des 200 millions d'euros initialement prévus.

La phase de programmation du nouveau quadriennal est d'ores et déjà en cours. Les SISP doivent remettre pour le 4 novembre prochain leur demande de financement pour les projets prioritaires, suivant l'état de leur patrimoine et le diagnostic relevé, et suivant les critères de sélection que nous avons fixés dans le contrat de gestion : la sécurité, la salubrité et l'efficacité énergétique.

La SLRB a été chargée d'établir une proposition de programme pour le mois de décembre. La phase de préparation que nous avons menée en amont avec le secteur sur des outils de programmation permet, depuis juin 2013, de disposer d'un plan ou d'une stratégie d'investissement objectivée sur la base des critères uniformes que la SLRB prendra en compte pour un projet et qui est en cohérence avec les objectifs du secteur.

J'ai rencontré les responsables des SISP, ainsi que les communes intéressées par la possibilité de figurer dans la répartition de ces moyens qui seront immédiatement engagés. Il ne s'agit pas d'une décision qui sera réalisée au cours des prochaines législatures, puisque les budgets seront décidés prochainement et que le processus est déjà en cours.

Le troisième volet de l'Alliance porte sur l'instauration d'une allocation-loyer et la consacre.

Dès lors que l'objectif de cette allocation est de diminuer le poids du loyer dans le budget des ménages afin d'augmenter leur pouvoir d'achat, il a paru équitable - dans le cadre d'une expérience pilote dont le champ d'application est par définition limité - de centrer les moyens financiers disponibles sur les ménages qui rencontrent les difficultés les plus importantes sur le marché locatif privé.

Ainsi, les ménages qu'il est proposé de viser en termes de moyens disponibles sont ceux dont les revenus ne dépassent pas les montants du revenu d'intégration sociale. Au surplus, afin de rester

effectivement dans le cadre d'une expérimentation dont les effets devront être mesurés avant la mise en application d'un mécanisme éventuellement plus large, le gouvernement a circonscrit le public cible aux ménages les plus légitimes à en réclamer le bénéfice, à savoir ceux qui sont inscrits sur les listes d'attente du logement social et qui ont accumulé un nombre important de titres de priorité.

Ainsi, un seuil de quatorze titres de priorité est fixé. Notons que le critère du délai n'est pas totalement étranger au ciblage effectué puisque le candidat locataire se voit reconnaître un titre de priorité à la fin de son année d'inscription, puis deux titres de priorité par année d'attente supplémentaire.

Des balises sont prévues afin d'éviter les effets d'aubaine ou d'emballement budgétaire : les loyers dont il peut être tenu compte pour calculer l'allocation-loyer sont limités aux plafonds de loyers maximums admissibles pour le calcul de l'allocation de relogement à savoir, la grille AIS+20%. Ces plafonds présentent plusieurs avantages :

- ils sont rapidement et facilement praticables puisqu'ils sont publiés et donc accessibles aux demandeurs potentiels qui peuvent calculer eux-mêmes le montant de l'allocation- loyer auquel ils sont susceptibles d'avoir droit ;

- ils n'imposent pas une visite du logement par l'administration puisque les données de contrôle nécessaires sont mentionnées dans le bail qui doit être obligatoirement fourni ;

- ils sont cohérents avec les plafonds maximums existants dans d'autres réglementations régionales d'aides au loyer pour les locataires du parc privé (allocation de relogement - allocation octroyée par la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) ;

- ils incitent les propriétaires à rester dans des limites de loyers considérées comme raisonnables, tout loyer supérieur aux grilles existantes n'entrant pas en ligne de compte pour le calcul de l'allocation-loyer.

L'allocation-loyer elle-même est limitée à 100 euros majorée de 10% par personne à charge,

sans que toutefois le montant total octroyé ne puisse dépasser 150 euros. Ce montant peut, de prime abord, paraître relativement faible. Il constituera néanmoins un soutien financier non négligeable pour les bénéficiaires potentiels étant donné le public particulièrement précaire auquel il est destiné.

Troisième balise : l'allocation-loyer est payée au locataire et non au propriétaire.

Le calcul de l'allocation est effectué comme dans les autres mécanismes d'aides au loyer. Il s'agit de couvrir la différence entre le loyer payé par l'allocataire et un tiers de ses revenus, augmenté le cas échéant d'un tiers des allocations familiales. Les demandes d'allocation loyer seront traitées par la Direction du logement du ministère.

Un financement de 2 millions d'euros a été affecté au lancement de cette expérience pilote en 2014. Il vise à octroyer 1.000 allocations sur l'année et à financer l'engagement des agents pour le traitement des dossiers.

Une évaluation devra être réalisée après six mois, puis au terme d'une année. Il est souhaitable que le dispositif puisse ensuite être étendu, en lien avec un encadrement des loyers lorsque celui-ci sera mis en place.

Concernant le financement, pour la mise en œuvre de l'ensemble des actions contenues dans l'alliance habitat, le gouvernement a décidé d'octroyer un crédit d'engagement total de 952.846.000 euros, se ventilant, dans une optique pluriannuelle sur quatre années, comme suit :

En 2014,

- 147 millions de subsides et 153 millions d'avances récupérables pour le plan quadriennal 2014-2017 ;

- 156 millions pour premier tiers de l'engagement nécessaire à la production de 3.000 logements sociaux locatifs ;

- 43 millions pour premier tiers de l'engagement nécessaire à la production de 1.000 logements moyens locatifs ;

- 44 millions pour l'engagement nécessaire à

production de 1.000 logements sociaux acquisitifs ;

- 2 millions pour la mise en œuvre de l'expérience pilote d'allocation-loyer ;

- 2 millions pour la mise en œuvre de projets de logements acquisitifs dans le cadre du CLT ;

- 15,5 millions pour citydev.brussels.

En 2015,

- les deuxièmes tranches de 156 millions et de 43 millions d'euros, pour les mêmes affectations qu'en 2014 ;

- 2 millions pour la mise en œuvre de projets de logements acquisitifs dans le cadre du CLT.

En 2016,

- les troisièmes tranches, de 156 et de 43 millions, pour la production de 3.000 logements sociaux locatifs et 1000 logements moyens locatifs ;

- 2 millions pour la mise en œuvre de projets de logements acquisitifs dans le cadre du CLT

En 2017, il y aura un dernier engagement de 2 millions d'euros pour la mise en œuvre de projets de logements acquisitifs dans le cadre du CLT.

En termes d'ordonnancements, le gouvernement a décidé des principes et des enveloppes suivantes pour l'initial 2014. L'ordonnement des crédits nécessaires au volet production s'élève, en rythme de croisière, à 24 millions d'euros. Celui-ci se réalisera, dès 2016, grâce à l'apport de 22,5 millions de crédits d'ordonnement dans la politique du logement lors de l'initial 2014.

Ces crédits sont affectés, lors de l'initial 2014, à la résorption de l'encours du volet subside des programmes quadriennaux de rénovation dans le logement social, s'élevant, à l'initial 2014, à 150 millions d'euros. Le crédit affecté à l'allocation de base relatif aux subsides des programmes de rénovation quadriennaux est porté, pour l'initial 2014, à 62,559 millions d'euros.

De voorzitter.- U antwoordt reeds op de interpellatie van de heer Daïf die in november zal

M. le président.- Vous répondez déjà à l'interpellation de M. Daïf, prévue pour le mois de

worden behandeld. Bovendien gaat u uitvoerig in op de begrotingsaspecten. Dat is uw recht, maar dit punt zal opnieuw aan bod komen tijdens de begrotingsbesprekingen.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De parlementsleden hebben mij gevraagd om zo nauwkeurig mogelijk te antwoorden over de inhoud, de uitvoering en de financiering van de alliantie Wonen. Als ik niets over de financiering zeg, zal ik daarover verwijten krijgen.*

De voorzitter.- Het gaat niet om een verwijt, maar om een vaststelling.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Op de initiële begroting 2014 zijn dus de volgende vereffeningskredieten ingeschreven:*

- 22,5 miljoen euro voor het uitstaand bedrag van de vierjarige renovatieprogramma's;

- 20 miljoen euro terugvorderbare voorschotten in het kader van het vierjarenplan;

- 2 miljoen euro voor de huurtoelage;

- 1,75 miljoen euro voor de CLT-projecten;

- 16 miljoen euro voor citydev.brussels.

Bovendien heeft de regering een budget uitgetrokken voor de werking van de instellingen die belast zullen zijn met de uitvoering van de alliantie.

De regering heeft vanaf 2014 de vastleggingen verspreid over drie jaar. Ook de vereffeningen zullen vanaf 2014 plaatsvinden, naargelang de productie van de woningen.

De alliantie Wonen is een belangrijk instrument, niet alleen om het recht op wonen te waarborgen, maar ook om werkgelegenheid te creëren en de economie aan te zwengelen.

novembre. De plus, vous abordez le budget. C'est votre droit, mais nous allons mener à nouveau ce débat lors des discussions budgétaires.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les parlementaires m'ont demandé de répondre le plus précisément possible à leurs questions concernant l'Alliance habitat, qui portent sur l'état de mise en œuvre de celle-ci, son contenu précis et son financement. Si je ne réponds pas à la question du financement, cela me sera reproché.

M. le président.- Il ne s'agit pas d'un reproche, mais d'une constatation.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je suis prêt à répéter les mêmes chiffres dans les semaines qui viennent si vous le souhaitez.

Les crédits affectés à l'allocation de base seront pérennisés au sein de la Mission 25, afin d'assurer l'ordonnancement de l'ensemble des volets de l'Alliance habitat dévolus à cette mission. En d'autres termes, les crédits d'ordonnancement complémentaires inscrits lors de l'initial 2014 sont les suivants :

- 22,5 millions de résorption de l'encours sur les subsides des programmes quadriennaux ;

- 20 millions sous forme d'avances remboursables pour le plan quadriennal ;

- 2 millions pour le budget total de l'allocation-loyer ;

- 1.750.000 pour le CLT ;

- 16 millions pour citydev.brussels.

Il est en outre prévu un budget pour le fonctionnement des organismes chargés de mettre en œuvre l'alliance habitat. J'inviterai le gouvernement à mettre en place des structures de pilotage adaptées à partir du ministère, de manière à pouvoir suivre le déroulement des actions des différents opérateurs et d'en assurer la coordination.

Le gouvernement a donc prévu l'ensemble des engagements en trois tranches successives dès

De voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson *(in het Frans).*- *Ik ben tevreden over de alliantie Wonen. De verwezenlijking ervan hangt echter mee af van andere partners, zoals de OVM's en de gemeenten. Hoe ziet u de contacten met hen verlopen? Hoe zult u hen mobiliseren?*

Hebt u voor de financiering ervan Europese middelen verkregen? Door de omvang van het project komt het ongetwijfeld in aanmerking voor subsidies van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). De nieuwe programmering daarvan gaat van start in 2014.

2014, ainsi que les ordonnancements, également dès 2014, en fonction des productions des différents opérateurs.

L'extinction du plan quadriennal 2014-2017, en 2020, permettra en outre d'envisager le financement d'un nouveau quadriennal de rénovation à partir de 2018.

La mise en place de l'Alliance habitat est une étape importante, tant du point de vue du droit au logement que de ses implications économiques et créatrices d'emploi.

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

M. Alain Hutchinson.- J'espère que nous pourrions bénéficier des notes de l'exposé de M. le ministre, car il est difficile de tout retenir et de noter l'ensemble des chiffres.

Je me réjouis de cette Alliance habitat. Vous nous avez expliqué les mesures concrètes mises en œuvre, notamment sur le plan budgétaire, pour pouvoir la réaliser. Dans la mesure où cette alliance sera réalisée avec le concours d'autres partenaires, notamment publics, qu'avez-vous prévu en termes de contacts avec ceux-ci, notamment avec les SISF et les communes ? Il faudrait en effet provoquer une mobilisation générale chez les opérateurs, notamment communaux, qui sont importants sur le plan immobilier. Est-ce prévu ? Quand ? Comment cela va-t-il s'organiser ?

Comme vous avez abordé les questions budgétaires, je vais vous demander comme je l'ai déjà fait auprès de Mme Huytebroeck à l'époque, si vous avez pu mobiliser des moyens européens dans le cadre du financement de cette opération. En effet, l'ampleur du projet que vous présentez justifie amplement que des montants importants puissent être libérés, notamment au travers du Fonds européen de développement régional (Feder). Le Feder actuel se termine, mais la nouvelle programmation européenne devrait être mise en œuvre à partir de 2014. Nous pourrions agir à ce niveau.

Pour le reste, je vous remercie pour votre réponse complète et précise. J'attends d'avoir le texte de

- *Het incident is gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW
DOMINIQUE BRAECKMAN**

**TOT DE HEER CHRISTOS
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS
VAN HET BRUSSELS HOOFD-
STEDELIJK 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.- Mevrouw Braeckman heeft het woord.

Mevrouw Dominique Braeckman (*in het Frans*).- *Bejaarden willen meestal zo lang mogelijk thuis blijven wonen, ook als ze verzorging nodig hebben, financiële moeilijkheden hebben of in een onaangepaste woning wonen. Het is aangewezen om hen daarbij te helpen.*

Uiteraard kan er een ogenblik komen waarop thuishulp niet meer volstaat. De bejaarde wordt dan opgenomen in een rusthuis of een rust- en verzorgingstehuis (RVT), of er wordt een andere oplossing gezocht.

Dit blijkt uit een recente studie die de VUB maakte op vraag van de Vlaamse Gemeenschap, de Cocof en de GGC, die samen wilden nadenken over een programmatie voor het Brusselse grondgebied.

Weinig verrassend is dat het aantal bejaarden stijgt, door de demografische boom en doordat mensen langer leven. Brussel telt wel minder 60-plussers dan de andere gewesten.

Bij de 85-plussers is Brussel dan weer oververtegenwoordigd. Volgens de studie zijn de bejaarden ook ongelijk verdeeld over het Brusselse

cette importante communication pour pouvoir la digérer.

- *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.- La parole est à Mme Braeckman.

Mme Dominique Braeckman.- J'avais déposé mon interpellation en juillet. Depuis lors a eu lieu le séminaire de Liège, que vous avez évoqué et qui contient déjà des éléments de réponse aux questions que je vais vous poser.

Même lorsque les personnes âgées ont besoin de soins, éprouvent des difficultés financières ou vivent dans un logement inadapté ou un quartier défavorisé, leur souhait est de continuer à vivre chez elles dans la majorité des cas. Faire en sorte que ces personnes âgées puissent continuer à faire ce choix le plus longtemps possible est sans doute un modèle que nous devons suivre.

Ce modèle a évidemment ses limites, notamment lorsque la personne âgée perd son autonomie à un point tel que les services à domicile ne peuvent plus compenser les manques. On oriente alors ces seniors vers les maisons de repos, les maisons de repos et de soins ou vers une autre solution alternative.

Je tire ce constat d'une étude qui nous a été présentée en juillet dernier. Elle a été réalisée par la VUB et commandée par les autorités flamandes,

grondgebied, zijn het vooral vrouwen en leeft een aanzienlijk deel van hen geïsoleerd. Door de commercialisering van de rusthuizenmarkt verdwijnen heel wat kleinere structuren.

De markt wordt volgens de studie grotendeels ingenomen door commerciële rusthuizen en RVT's, met prijzen die variëren naar gelang van de structuur.

Mensen die niet meer mobiel zijn, gaan vooral naar rusthuizen en RVT's. Momenteel tellen deze instellingen in Brussel 7.000 plaatsen en in 2014 zouden er 750 bijkomen.

Er bestaan ook andere formules, die de komende jaren wellicht aan belang zullen winnen en die de ontbrekende schakel vormen tussen de thuiszorg en de rusthuizen en RVT's.

Er is daarom meer en meer nood aan een beleid dat buiten de bevoegdheden van de gemeenschappen valt, maar binnen die van de gewesten, meer bepaald op het vlak van huisvesting. De verschillende instellingen moeten samenwerken in interministeriële conferenties (IMC).

De woonvormen die we moeten ontwikkelen zijn kortverblijven in rusthuizen en RVT's, respijtwohnungen, maar ook groepswonen, zoals Abbeyfield-woningen, kangoeroewoningen, intergenerationele en interculturele gemeenschappen, serviceresidenties, enzovoort.

Het gewest moet ervoor zorgen dat niet alleen welgestelde mensen hiervan gebruik kunnen maken. De sociale huisvesting, het Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en de plaatselijke overheden moeten daarbij een rol spelen.

Vorige herfst formuleerde de werkgroep Recht op wonen van de IMC Sociale Zaken en Gezondheid veertien aanbevelingen over hoe bejaarden geholpen kunnen worden om langer thuis te blijven wonen. Die komen grotendeels overeen met de aanbevelingen uit de studie van de VUB.

Het Brussels Gewest heeft een belangrijke stap gezet met het labelen van intergenerationele woonvormen in de herziene Huisvestingscode, die openbare operatoren ertoe moet aanzetten om dergelijke woonvormen te ontwikkelen.

de la Cocof et de la Cocom, qui s'étaient mises d'accord pour réfléchir à une programmation pour le territoire de Bruxelles.

Sans grande surprise, les chercheurs rappellent que le nombre de personnes âgées est en augmentation, que cette augmentation s'inscrit dans un contexte d'allongement de l'espérance de vie et de boom démographique, mais que, en comparaison avec les autres Régions, Bruxelles comporte une proportion moindre de personnes de plus de 60 ans.

Cette tendance s'inverse dès que l'on dépasse la barre des 85 ans. Là, on constate une surreprésentation bruxelloise. L'étude confirme aussi que la présence de personnes âgées est inégalement répartie sur le territoire régional, qu'il y a une surreprésentation des femmes et un nombre important d'isolés. Enfin, le marché des maisons de repos se commercialise et la tendance est à la disparition des petites structures.

Cette étude détaille également les services et structures d'hébergement. Le marché est décrit comme étant largement occupé par les maisons de repos (MR) et les maisons de repos et de soins (MRS) érigées par des sociétés commerciales, avec des prix fluctuants d'une structure à l'autre.

Pour les personnes ayant perdu leur mobilité, les MR et MRS constituent la formule d'hébergement la plus répandue, même si elle n'est pas la seule réponse aux besoins de certaines personnes âgées. Elles devraient en tout cas être considérées comme l'étape ultime de la prise en charge. On compte à peu près 7.000 places en Région bruxelloise et environ 750 nouvelles places sont programmées pour 2014.

D'autres formules existent, encore de façon timide. Vraisemblablement, les approches alternatives se multiplieront dans les prochaines années. Elles constitueront le chaînon manquant entre le domicile et la MR ou la MRS, permettront d'assurer un suivi - défaillant à l'heure actuelle - dans la prise en charge du vieillissement, et correspondront mieux à l'hétérogénéité de la demande.

Il faudra donc agir de plus en plus hors des compétences communautaires, et à partir des compétences régionales du logement. Des ponts

Gelukkig bestaan die al, maar er zijn er nog onvoldoende om een alternatief te bieden voor de steeds commerciëlere rusthuizen.

Het potentieel van de sector is enorm. We moeten erover waken dat de prijs-kwaliteitverhouding correct blijft. Aangepaste huisvesting voor bejaarden, gehandicapten en personen met een beperkte mobiliteit is geen overbodige luxe. Ze kan heel wat problemen voorkomen en mensen helpen om langer thuis te blijven wonen.

De makers van de studie stellen voor om de aanpassing van woningen te stimuleren via een steunpunt dat premies uitreikt en optreedt bij ongezonde woningen. Wat vindt u daarvan?

Serviceresidenties zijn duur en het aanbod van diensten is niet altijd transparant. U sprak eerder over openbare serviceresidenties. Zijn dat sociale residenties? Zult u daarvoor samenwerken met de OCMW's?

Welke deel van de sociale woningen is toegankelijk voor personen met een beperkte mobiliteit?

Wat vindt u van de woningen die veel te groot geworden zijn voor de bejaarden die er wonen, maar die uitstekend geschikt zouden zijn voor intergenerationeel wonen. Volgens de studie wonen vier op tien bejaarden in zo'n woning.

We hebben al eerder de obstakels voor het intergenerationeel wonen besproken. Wanneer worden de begrippen gemeenschappelijk en semi-gemeenschappelijk wonen ingeschreven in een Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)?

Wat hebben uw gesprekken met de federale regering opgeleverd om ervoor te zorgen dat intergenerationeel wonen niet meer bestraft wordt met een onaangepast statuut?

De onderzoekers wijzen er ten slotte op dat de keuzemogelijkheden op de openbare markt en de privémarkt beperkt zijn. We moeten architecten ervan overtuigen om in hun bouw- en renovatieplannen meer rekening te houden met eventuele functionele beperkingen van de bewoners.

doivent également être jetés entre les diverses institutions, notamment via les conférences interministérielles (CIM), qui ont plus que jamais leur raison d'être.

Ainsi, il faudrait développer, d'une part, des offres de court séjour dans les MR et MRS, et des offres de répit à partir des commissions communautaires, et d'autre part, des formes d'habitats groupés, des maisons du type de celle du projet Abbeyfield, des maisons kangourous, des cantous, des appartements groupés, des communautés intergénérationnelles et interculturelles, des résidences-services, des logements à assistance, etc.

Il conviendrait de faire en sorte que cet arsenal ne soit pas destiné qu'aux personnes aisées, et ce, à partir de la politique régionale. Il faut donc y intégrer les outils régionaux que constituent le logement social, le Fonds du logement et les agences immobilières sociales, en travaillant avec les communes et les CPAS.

Au printemps dernier, vous avez énoncé les quatorze recommandations du groupe de travail droit au logement au sein de la CIM social-santé, visant à faciliter le maintien des personnes âgées à domicile. Dans une large mesure, elles croisent celles que l'on retrouve dans l'étude.

Au niveau de la Région bruxelloise, nous avons accompli un pas important avec la labellisation du logement intergénérationnel via le Code du logement revu, qui devrait inciter les opérateurs publics à développer ces nouveaux types d'habitat.

Fort heureusement, il en existe. Je pense à la maison kangourou à Molenbeek, ou à la maison Biloba. Mais leur nombre n'est pas encore suffisant, surtout si l'on veut offrir assez d'alternatives au secteur de plus en plus commercial des MR. De plus, il existe d'autres concepts de logement solidaire que l'habitat intergénérationnel et il faut également soutenir toutes celles et ceux qui préfèrent vivre en solo.

En fait, le potentiel du secteur est énorme et il faut rester vigilant à l'utiliser dans le cadre d'un rapport qualité-prix qui soit correct. L'habitat adapté aux personnes âgées, voire aux personnes à mobilité réduite (PMR) et handicapées, n'est pas un luxe superflu. Un logement adapté permet de prévenir

de nombreux problèmes ; il constitue une condition essentielle que s'y développent aide et soins à domicile ; il évite une admission prématurée en maison de repos ou dans une structure trop spécialisée par rapport au handicap.

Les auteurs de l'étude proposent de stimuler l'adaptation des logements par des primes à l'adaptation et par la création d'un service intervenant dans de nombreuses situations d'insalubrité, et ce, au sein d'un point d'appui bruxellois pour l'adaptation du logement. Quelle est votre appréciation de cette proposition ?

Il existe des résidences-services, mais elles sont onéreuses et leur offre de services pourrait être plus transparente. Vous avez évoqué, lors d'une précédente commission, le développement de résidences-services du public. S'agit-il de résidences-services sociales à mettre sur pied en coordination avec les CPAS ?

Quelle est la part de logements sociaux accessibles aux PMR (près de 18% des aînés vivent dans un logement social) ?

Comment réagissez-vous face aux nombreuses maisons unifamiliales qui sont devenues inappropriées pour les personnes âgées, mais qui sont de formidables gisements pour des projets intergénérationnels ? Selon l'étude, quatre personnes âgées sur dix vivent dans un domicile "gravement" inadapté.

Nous avons déjà ouvert ce débat lors de la discussion sur la résolution relative au logement intergénérationnel. Plusieurs obstacles avaient été pointés. Où en est la modification du Règlement régional d'urbanisme pour y inscrire la notion de logement communautaire ou semi-communautaire ?

Quels sont les résultats de vos contacts avec le pouvoir fédéral visant à ce que la participation à un projet de logement intergénérationnel ne soit plus pénalisée en termes de statut ?

Enfin, en termes de logements adaptés, les chercheurs pointent le fait que les possibilités de choix sur les marchés public et privé sont minces. Il faut donc sensibiliser les architectes à davantage intégrer la question de la limitation fonctionnelle, voire du handicap, dans la conception des plans, la

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *U hebt het over de problemen van bejaarden, de identiek zijn aan die van gehandicapten, die zo zelfstandig mogelijk willen leven.*

Brussel heeft een omvangrijke oude bevolking. We moeten naar oplossingen zoeken om het aantal aangepaste woningen te doen toenemen.

Er zijn onvoldoende plaatsen in de rusthuizen en bovendien zijn die niet voor iedereen financieel haalbaar. Dat is een echt probleem voor het verstedelijkte Brussel. Alternatieve oplossingen voor rust- en verzorgingstehuizen zijn de toekomst.

In het meerderheidsakkoord van 2009 werd aandacht besteed aan de uitbreiding van het aanbod semicollectieve en intergenerationele woningen en woningen voor ouderen.

Ik heb een reeks maatregelen uitgewerkt om die doelstelling te realiseren en intergenerationeel en collectief wonen voor ouderen mogelijk te maken.

Het Woningfonds kreeg in het kader van het Huisvestingsplan de opdracht om een reeks projecten voor een kwetsbaar publiek op te zetten. In dit kader worden op dit moment twee projecten voor intergenerationeel wonen uitgevoerd.

In de Huisvestingscode werden de begrippen groepswonen en solidair wonen opgenomen, teneinde deze structuren een wettelijke basis te verlenen.

U interpelleert me tevens over het aantal sociale woningen dat toegankelijk is voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM). Behalve het feit dat er bijzondere aandacht werd besteed aan een groter aanbod van woningen voor deze doelgroep, bepaalt het bestek van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) dat er 75% toegankelijke woningen, 20% aanpasbare woningen en 5% aangepaste woningen nodig zijn.

construction et la rénovation. Encore une porte qui s'ouvre à votre réflexion et à votre travail.

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Mme Braeckman, vous évoquez les difficultés des personnes âgées qui sont identiques à celles des personnes handicapées qui souhaitent vivre avec un maximum d'autonomie, tout en étant dans des structures pourvues d'un encadrement minimum.

Bruxelles présente une population âgée importante et l'évolution démographique indique qu'il faut travailler activement à la recherche de solutions pour l'augmentation de logements adaptés aux personnes vieillissantes.

Les services et structures d'hébergement que sont les maisons de repos n'offrent pas suffisamment de places, elles ne sont financièrement pas accessibles à un certain nombre de personnes et ne sont pas forcément des structures qui conviennent à tous. C'est un véritable problème auquel Bruxelles est confrontée et notamment en raison de son caractère urbain. Les solutions alternatives aux maisons de repos et de soins sont les solutions d'avenir.

L'accord de majorité de 2009 prévoit le développement, en fonction des disponibilités budgétaires, de l'offre de logements semi-collectifs, intergénérationnels et ceux à l'attention des personnes âgées, comme ceux proposés par l'asbl Versailles seniors, en partenariat avec les autorités communautaires, les communes et les CPAS.

J'ai mis en place une série de mesures pour réaliser ces objectifs, en mobilisant les opérateurs régionaux et associatifs, pour la réalisation de projets d'habitats intergénérationnels et d'habitats collectifs pour personnes âgées.

Citons à titre d'exemple dans le cadre du Plan logement, le développement de la Maison Biloba. Il s'agit d'un projet de quinze logements communautaires à l'attention de personnes âgées issues du quartier, qui intègre par ailleurs un centre d'accueil de jour pour les habitants du quartier,

Volgens het kadaster 2012 van de BGHM zijn 7.342 sociale woningen toegankelijk voor PBM.

Ook in de beheersovereenkomst tussen het gewest en de BGHM wordt gesteld dat er binnen de BGHM een denkgroep moet komen rond de opvang van gehandicapten in sociale woningen. De werkgroep moet een strategie ontwikkelen die beter rekening houdt met de specifieke behoeften van gehandicapten op verschillende vlakken.

De regering heeft de BGHM de opdracht gegeven om projecten voor gemeenschapswonen en zelfstandig wonen voor ouderen, evenals projecten voor intergenerationeel wonen te ontwikkelen.

Ook de toekomstige duurzame wijkcontracten dragen bij tot de toename van een aangepast aanbod. Nieuwe woonvormen, zoals solidair en intergenerationeel wonen komen hierin aan bod.

We ondersteunen voorts ook tal van verenigingen, waaronder de vzw 1 toit, 2 âges, die studenten en bejaarden samenbrengt, en de vzw Abbeyfield die collectieve woningen creëert. Inmiddels zijn er twee collectieve woningen, waar een twintigtal personen terecht kan. Ik moedig de gemeenten overigens aan deze woonvorm op hun grondgebied te stimuleren.

Onlangs nog stelde ik de regering voor om subsidies toe te kennen aan de vzw Baïta voor de ontwikkeling van een project dat senioren of personen met een beperkte mobiliteit de mogelijkheid biedt thuis te blijven wonen. De vzw helpt bij het aanpassen van hun woning.

Een premie voor de aanpassing van de woning is een interessant idee, maar kan op dit moment wegens budgettaire redenen helaas niet worden ingevoerd.

Men dient er echter ook voor te waken dat het principe om mensen thuis te houden er niet toe leidt dat de woningen onderbezet raken. We moeten ernaar streven om mensen in een woning te houden waar ze zo zelfstandig mogelijk kunnen leven. Indien men de logica van het thuis blijven wonen te ver doortrekt, worden we geconfronteerd met het probleem van bovenmatige woningen, die geen antwoord bieden op de echte fiscale en administratieve problemen ten gevolge van de huidige wetgeving.

souvent dans une situation précaire.

Le Fonds du logement a quant à lui été chargé, dans le cadre du Plan logement, de mettre en place un certain nombre de projets à l'attention de publics fragilisés. Dans le cadre de cette mission, il concrétise actuellement deux projets de logements intergénérationnels, l'un de construction et l'autre de rénovation.

Ces structures contiendront notamment des salles communautaires. Un premier projet de rénovation - 23 logements - est situé à Laeken, rue Steyls et dispose déjà d'un permis d'urbanisme, l'autre projet, situé à Neder-over-Heembeek, vise à construire une cinquantaine de logements dont un volet sera affecté à un projet intergénérationnel.

L'Agence immobilière sociale Les Trois pommiers fait l'objet d'un soutien régulier. Cette AIS développe des projets tels que celui du Clos Élisabeth, une ancienne maison de repos rénovée en habitat intergénérationnel.

Comme vous l'avez dit, nous avons introduit au sein du Code du logement les notions d'habitat groupé et d'habitat solidaire, pour pouvoir donner une base légale au développement de ce type de structures à l'avenir.

Vous m'interpellez également sur la part de logements sociaux accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). Outre le fait qu'une attention particulière a été portée à l'augmentation de l'offre de logements destinés à ce public, le cahier des charges de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) stipule qu'il faut 75% de logements accessibles, 20% de logements adaptables et 5% de logements adaptés. Selon le cadastre 2012 de la SLRB, 7.342 logements sociaux sont actuellement accessibles aux PMR.

Le contrat de gestion qui lie la Région à la SLRB prévoit également la mise en place, au sein de la SLRB, d'un groupe de réflexion sur l'accueil des personnes handicapées dans le logement social. Il sera notamment chargé de mettre en place une stratégie visant à assurer une meilleure prise en compte des besoins spécifiques des personnes handicapées sur différents aspects, tels que les mutations dans un logement adapté ou la promotion et l'évaluation d'expériences d'habitat innovantes pour personnes handicapées.

Dat brengt ons bij de individualisering van de sociale rechten, die heel wat betrokkenen ervan weerhoudt te kiezen voor intergeneratieel of groepswonen, uit angst te worden afgestraft op het vlak van hun inkomsten.

Door het label intergeneratieel en solidair wonen op te nemen in de Huisvestingscode, wordt het wellicht eenvoudiger om met de federale regering te onderhandelen over de mogelijkheid om de betrokkenen niet fiscaal te bestraffen.

Voorts moeten we ook contact opnemen met de gemeenten. Bij groepswonen beslissen verschillende personen om samen te leven. De gemeenten weten echter niet goed hoe ze deze personen moeten inschrijven in het bevolkingsregister en welke attesten van gezinssamenstelling ze moeten uitreiken.

Dit probleem moet door de overheden worden uitgeklaard.

Voorts moeten we de bevoegdheden van gemeenschappen en gewesten samenvoegen. In het kader van een interministeriële conferentie (IMC) hebben we dan ook de werkgroep Ouderenbeleid opgericht, waarin we ervaringen uitwisselen met dit soort innoverende projecten.

In die IMC's zijn het geweest, de gemeenschappen en gemeenschapscommissies vertegenwoordigd. De federale regering en de gemeenten zouden hiervan ook deel moeten uitmaken om de problematiek van de individualisering van de rechten te kunnen aanpakken.

De IMC deed een aantal aanbevelingen inzake de ontwikkeling van woningen die aangepast zijn aan senioren, zodat er meer projecten kunnen worden uitgevoerd. De ministers moeten nu de voorgestelde maatregelen nemen.

Comme je l'ai détaillé au sujet de l'alliance habitat, le gouvernement a chargé la SLRB de développer des projets de logements communautaires et autonomes pour personnes âgées et des projets de logements intergénérationnels.

Les futurs contrats de quartier durables, qui sont de la compétence de Mme Huytebroeck, participent également à la croissance d'une offre adaptée. Ils intégreront aussi les nouvelles formes d'habitat, dont l'habitat solidaire et l'habitat intergénérationnel.

Différentes dynamiques associatives sont également soutenues. Nous soutenons financièrement depuis 2012 l'asbl Un toit, deux âges, dans le cadre du secteur des associations d'insertion par le logement, pour le développement de ses activités à Bruxelles. Cette association a pour objectif de mettre en relation des seniors et des étudiants, dans le but de permettre l'accueil de l'étudiant au domicile d'un senior, en échange d'une contrepartie convenue. L'asbl a mis en place plus de 80 binômes en 2012 et devrait atteindre les 120 binômes en 2013.

Nous apportons également un subside à l'asbl Abbeyfield pour le développement de maisons collectives. Deux maisons ont déjà pu être développées à Bruxelles. Elles permettent d'héberger une vingtaine de personnes. Les avantages, en termes de coût, d'amélioration de la qualité de vie et d'effet sur la santé, sont très nets. L'association souhaite étendre le développement de ce type de maisons. J'encourage d'ailleurs les communes à développer ce type d'habitat sur leur territoire.

J'ai eu l'occasion de proposer tout récemment au gouvernement l'octroi d'un subside à l'asbl Baïta pour la mise en place d'un projet qui permet le maintien des seniors ou des personnes à mobilité réduite dans leur domicile. Le travail de l'asbl, comme pôle d'appui, consistera à adapter le logement de la personne : faire un plan d'architecte en fonction des besoins établis, chercher les corps de métiers et obtenir des devis, établir un plan financier en envisageant des solutions de financement (qu'il s'agisse des aides à la personne ou des aides à la rénovation), et assurer le suivi du chantier.

L'idée d'une prime à l'adaptation des logements est

intéressante, mais ne pourra malheureusement être mise en œuvre à ce stade, pour des raisons budgétaires.

J'attire cependant votre attention sur le fait qu'il faut également veiller à ce que le principe du maintien des personnes à domicile n'aboutisse pas à une forte sous-occupation des logements. L'objectif doit viser le maintien des personnes dans un logement où elles ont un maximum d'autonomie.

Si on pousse trop loin la logique du maintien absolu des personnes âgées dans leur domicile, on risque cependant de se retrouver avec des logements suradaptés, sans réponse véritable aux problèmes posés par les législations en cours, tant en matière fiscale qu'administrative (composition des ménages, permis éventuels ou inscription au registre communal). On se retrouverait dans des situations loin d'être évidentes.

Cela m'amène à aborder un enjeu qui n'est pas directement d'ordre régional : l'individualisation des droits sociaux. Concrètement, celle-ci décourage une bonne partie des personnes concernées à entrer dans une logique d'habitat intergénérationnel ou groupé, de peur d'être pénalisées sur le plan de leurs revenus.

Le fait d'avoir voulu inscrire dans le Code du logement le label d'habitat intergénérationnel ou solidaire doit constituer un levier pour négocier avec le pouvoir fédéral la possibilité de ne pas pénaliser fiscalement les ménages concernés par ce type d'approche. C'est essentiel si nous voulons être cohérents par rapport à notre objectif de mieux utiliser l'espace déjà construit et de permettre le maintien dans un logement avec un maximum d'autonomie des personnes âgées, mais avec un encadrement plus important.

De la même façon, des contacts doivent aussi être pris avec les communes sur la composition des ménages. J'ai récemment été contacté par des agences immobilières qui essaient de développer l'habitat groupé. Cet habitat ne correspond plus à une famille, mais accueille des personnes qui décident de vivre ensemble. De nombreux obstacles et des attitudes diverses existent dans le chef des communes lorsqu'il s'agit d'inscrire ces personnes habitant la même adresse dans le registre de la population et de délivrer des

compositions de ménage.

Cet obstacle concret doit pouvoir progressivement être abordé par les pouvoirs publics, en ayant bien en tête l'ensemble des enjeux en question. On ne peut pas être cohérent en voulant, d'une part, maximiser les espaces disponibles, permettre à des personnes de sortir de l'isolement et de bénéficier de plus d'autonomie, et d'autre part, ne pas évoquer toutes ces questions pratiques dans les mois qui viennent. Ce sont des obstacles très concrets et très problématiques.

Au-delà de la mise en place des projets concrets, il m'a paru important de dépasser le découpage des compétences entre Communautés et Régions et nous avons mis sur pied le groupe de travail "personnes âgées" dans le cadre d'une conférence interministérielle (CIM), dont l'objectif est d'identifier les difficultés et expériences rencontrées dans le montage de ce type de projets innovants, afin de pouvoir faire évoluer les projets et la réflexion et tirer des enseignements à portée sectorielle ou générale.

Ces CIM réunissent aujourd'hui la Région (compétence du logement), les Communautés, les Commissions communautaires. Je pense qu'il faudra y ajouter le pouvoir fédéral pour la question de l'individualisation, ainsi que les communes pour les éléments que j'ai mentionnés préalablement.

La CIM met en évidence une série de recommandations sur le développement de logements adaptés aux seniors afin qu'un nombre plus important de projets puissent être mis en place. Il appartient maintenant aux différents ministres de prendre les mesures évoquées. J'encourage le respect de ces engagements au-delà de cette législature, afin de poursuivre le travail entamé en matière d'offre de logements adaptés pour les seniors.

De voorzitter.- Mevrouw Braeckman heeft het woord.

Mevrouw Dominique Braeckman (*in het Frans*).- *Het label intergenerationeel wonen moet zo snel mogelijk in de Huisvestingscode worden opgenomen, zodat we het probleem van de individualisering van de rechten kunnen oplossen.*

Het is een goede zaak dat ouderen kunnen

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

Mme Dominique Braeckman.- L'inscription de la labellisation du logement intergénérationnel dans le Code du logement est un formidable levier et j'aimerais qu'on l'active au plus vite pour travailler sur la question de l'individualisation des droits.

Par ailleurs, le maintien à domicile est une bonne

thuisblijven, indien zij dat wensen. Indien de bejaarde of gehandicapte persoon zich niet langer kan behelpen met de diensten voor thuiszorg, dan moeten er alternatieve oplossingen worden aangeboden. In laatste instantie kan worden gopteerd voor een rusthuis of rust- en verzorgingstehuis.

Dat bedoelde ik met dat we iets moeten doen aan de talloze onaangepaste gezinswoningen. Men kan iemand niet verplichten om thuis of in een bovenmatige woning te blijven. Met een optimale begeleiding kunnen we de bejaarde thuis laten wonen en de ongebruikte ruimte laten huren door een derde.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW DANIELLE CARON

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

betreffende "het nieuw protocol tegen onbewoonbare woningen".

De voorzitter.- Mevrouw Caron heeft het woord.

Mevrouw Danielle Caron (in het Frans).- *De gemeente Molenbeek heeft met de politie en het OCMW een protocolakkoord afgesloten dat de bestrijding van huisjesmelkerij en onbewoonbare woningen moet vergemakkelijken.*

De samenwerking steunt op vier pijlers:

- de oprichting van een gegevensbank met alle onbewoonbaarheidsverklaringen, die online in real time en door alle diensten kan worden geraadpleegd;

- bij elke inschrijving in het bevolkingsregister van

chose tant que la personne âgée le souhaite. Cette volonté a des limites quand la personne âgée ou handicapée n'a plus la possibilité de se débrouiller de manière suffisamment autonome ou avec l'aide de services adaptés à domicile. Il faut alors proposer à ces personnes des solutions alternatives, voire, en dernier recours, la maison de repos ou la maison de repos et de soins.

Quand je parlais d'action par rapport aux nombreuses maisons familiales devenues inappropriées, c'est à cela que je pensais. On ne contraint pas la personne à rester chez elle, on ne la contraint pas à rester dans un logement "suradapté". Au contraire, on aide la personne à rester chez elle en permettant que tout cet espace perdu soit utilisé adéquatement par des tiers qui paieraient un loyer non excessif, avec un encadrement optimal ou dans le cadre de formules similaires à "1 Toit 2 Âges".

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME DANIELLE CARON

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 "un nouveau protocole contre les logements insalubres".

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

Mme Danielle Caron.- À la veille du congé estival, j'ai pris connaissance par la presse d'un accord portant sur un nouveau protocole signé entre la commune de Molenbeek, la police et le CPAS. Ce protocole tripartite vise à rendre plus efficace la lutte contre le fléau des marchands de sommeil et des logements insalubres.

Ce dispositif unique de coopération met en place quatre outils pour intensifier cette lutte :

- la création d'une base de données qui reprend tous les arrêtés d'inhabitabilité de logements insalubres, disponible en ligne pour tous les

de gemeente wordt de domicilie bezocht door de wijkagent of door een sociaal assistent van het OCMW, waarbij een fiche wordt opgesteld die aan de dienst Huisvesting van de gemeente wordt bezorgd (zo'n 5.000 fiches per jaar);

- de invoering van een alarm bij het loket van de dienst bevolking, dat in geval van twijfelachtige huisvesting kandidaat-huurders inlicht over de staat van de woning en de stappen die ze kunnen ondernemen;

- evaluatievergaderingen met alle betrokkenen, die minstens om de drie maanden gehouden moeten worden.

In Frankrijk komt dit soort coördinatie vaker voor en het bestaat ook in enkele Waalse gemeenten. Zou een dergelijk protocolovereenkomst niet nuttig zijn voor alle Brusselse gemeenten? Het zou de strijd tegen huisjesmelkerij vergemakkelijken.

Moet de databank ook niet de bewoonbare huizen bevatten, zodat kandidaat-huurders naar die woningen verwezen kunnen worden?

Hoe kunt u de Brusselse gemeenten motiveren om een dergelijke overeenkomst af te sluiten?

opérateurs, ainsi qu'une mise à jour en temps réel et consultable par tous tes services concernés ;

- lors de chaque inscription dans la commune, la visite de domiciliation par un agent à l'occasion d'un emménagement, ou la visite d'un assistant social du CPAS. Une fiche sera remplie et envoyée à la cellule logement communale, ce qui représente environ 5.000 fiches par an ;

- l'installation d'une alerte au guichet du service population. Son fonctionnement consistera, en cas de logement douteux, à informer le nouveau candidat locataire de la situation du logement et des démarches à suivre ;

- des réunions d'évaluation entre les acteurs de terrain, avec au minimum une réunion d'évaluation et un suivi trimestriel.

En France, de nombreuses mairies appliquent le même type de protocole de coordination. Il est également mis en œuvre dans certaines communes wallonnes. Ne serait-il pas utile de signer un protocole de ce type en Région bruxelloise, pour lutter contre le phénomène des logements insalubres et des marchands de sommeil ?

Nous nous sentons tous impuissants face aux phénomènes inacceptables que nous observons : des logements minuscules, parfois situés dans des caves ou des sous-sols, ou encore des logements qui accueillent un nombre trop important de locataires, dans des conditions de promiscuité qui contreviennent à l'article de la Constitution selon lequel chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

Ce protocole ne pourrait-il pas être adopté dans d'autres communes ? Ne pourrait-on envisager d'élargir la base de données automatique aux logements salubres ? Il est en effet souvent difficile d'orienter les candidats locataires vers un logement, a fortiori lorsqu'ils se trouvent dans une situation de détresse et d'urgence.

Quelles sont les mesures qui pourraient être prises pour motiver l'ensemble des communes de la Région bruxelloise à signer ce type de protocole, dans un premier temps pour les logements insalubres ou indignes des habitants de notre Région ? Nous devons pouvoir lutter contre les marchands de sommeil et encourager les

Discussion

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf (in het Frans).- *Dit idee komt uit Namen. De samenwerking tussen het OCMW, de gemeente en de politiezone is erg belangrijk om fenomenen zoals huisjesmelkerij en onbewoonbare woningen te bestrijden.*

Het gewest werd niet bij de overeenkomst betrokken, omdat het om een lokale aangelegenheid gaat. Zoals het eerder gevraagd had, wordt het wel betrokken bij de onbewoonbaarheidsverklaringen.

Hoe kan het gewest de protocolovereenkomst gebruiken om huisjesmelkerij en onbewoonbare woningen te bestrijden?

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (in het Frans).- *Het interessante aan de formule in Molenbeek is dat ze werd geformaliseerd en op een intelligente manier in de media werd gebracht. Molenbeek is erin geslaagd om twee soorten beroepsgeheim met elkaar te confronteren: de werknemers van het OCMW en de politiediensten.*

Ik ben er niet van overtuigd dat dit model ook elders kan worden toegepast. Andere gemeenten hebben er overigens niet op gewacht om een stap vooruit te zetten.

Blijft dit een experimenteel model? Indien het experiment achteraf beschouwd wordt als model, kan het dan worden geëxporteerd of opgelegd?

propriétaires négligents, peu scrupuleux et récalcitrants à entreprendre un minimum de travaux pour rendre leurs logements habitables.

Bespreking

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

M. Mohamed Daïf.- Je rappelle qu'il s'agit d'une initiative namuroise que la commune de Molenbeek a appliquée dans sa politique de lutte contre le logement insalubre et les marchands de sommeil. Il importe en effet d'établir une collaboration entre le CPAS, la commune et la zone de police concernée, et notamment la cellule des lois spécifiques pour développer cette politique et lutter contre ces phénomènes.

La Région n'a pas été associée à ce projet puisqu'il s'agit d'un problème local. Elle est néanmoins impliquée dans la lutte contre les logements insalubres en ce qui concerne les arrêtés de fermeture, à la suite de la demande qu'elle avait à l'époque formulée. Le protocole, appuyé par le nouveau Collège, a été finalisé et je m'en réjouis.

Comment la Région pourrait-elle utiliser ce dispositif pour lutter contre les marchands de sommeil et le logement insalubre au niveau des communes ?

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

M. Michel Colson.- L'intérêt de la formule à Molenbeek est qu'elle est formalisée et a fait l'objet d'une médiatisation intelligente. Elle n'en demeure pas moins une formule inspirée d'autres types d'expériences et je ne suis pas sûr que ce modèle soit applicable à toutes les communes dont les sensibilités diffèrent.

Pour avoir consulté les documents liés à la commune de Molenbeek, je peux dire que vous avez pris vos responsabilités - est-ce du courage ? - en abordant ce problème délicat qu'est la confrontation de deux types de secrets professionnels. Faire travailler en même temps des travailleurs sociaux de CPAS et des policiers, alors qu'ils ont chacun leur secret professionnel est une prouesse qui mérite d'être saluée.

Cela étant, je ne suis pas sûr que ce modèle pourrait s'exporter et je ne crois d'ailleurs pas que

De heer Olivier de Clippele (in het Frans).- *De normen inzake gezondheid en bewoonbaarheid die in 2003 in het Belgisch Staatsblad werden gepubliceerd werden in 2006 gewijzigd naar aanleiding van de nieuwe Huisvestingscode. Bent u van plan de normen aan te passen of verwijst u nog steeds naar die van 2006?*

Het percentage woningen dat aan alle nieuwe normen beantwoordt, ligt op dit moment betrekkelijk laag, daar tal van woningen worden beschouwd als 'ongezond'.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De Huisvestingsinspectie gaat in de eerste plaats na of huurwoningen voldoen aan de minimumvereisten inzake veiligheid, hygiëne en uitrusting. De regering heeft geprobeerd haar acties te concentreren op de meest problematische gevallen.*

Het akkoord in Molenbeek is een goede zaak. De situatie verschilt echter van gemeente tot gemeente en in sommige gemeenten is een strategische coördinatie noodzakelijk.

De Huisvestingsinspectie moet in het hele gewest dezelfde regels toepassen. Het zou gevaarlijk zijn om die te wijzigen naargelang van de gemeente.

De Conferentie van Burgemeesters en de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (VSGB) moeten nagaan of en soortgelijk akkoord mogelijk is in andere gemeenten.

les choses fonctionnent de la sorte à Namur. Quelque chose existe donc, mais d'autres communes n'ont pas attendu ce type de modèle pour avancer. Je pense à Auderghem où les choses fonctionnent bien en cette matière, sans que le modèle appliqué soit nécessairement exportable.

Voici donc mes questions. Ce modèle reste-t-il expérimental ? À l'issue de l'expérience, si l'on considère bel et bien ce cas de figure comme un modèle, est-il exportable, imposable voire méritant d'être suggéré partout ?

M. Olivier de Clippele.- J'aimerais ajouter une question. Les normes d'habitabilité et de salubrité publiées au Moniteur en 2003 furent modifiées en 2006 à la suite du nouveau Code du logement. Allez-vous adapter ces normes ou vous référez-vous toujours à celles promulguées en 2006 ?

Pour avoir relu les normes récemment, je constate que le pourcentage de logements répondant à l'ensemble de ces normes (concernant la sécurité, l'électricité...) doit être relativement faible à l'heure actuelle, de nombreux logements étant considérés comme "insalubres".

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'est justement dans un souci de pondération que nous avons introduit une nouvelle notion dans le Code du logement. La mission prioritaire de l'Inspection du logement consiste à vérifier la conformité du parc locatif aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement. Nous avons tenté de réorienter son action sur les situations les plus problématiques.

Je félicite les acteurs de l'accord sur la lutte contre les marchands de sommeil. Il est normal que des bourgmestres et des CPAS s'intéressent à de telles situations, lesquelles varient d'une commune à l'autre. Dans certaines, une véritable stratégie doit être mise en place. Chaque acteur doit hiérarchiser ses priorités. M. Daif a eu raison de lancer une telle dynamique dans sa commune et le Collège actuel a eu raison de la poursuivre.

Toutefois, l'Inspection du logement doit appliquer des règles équivalentes sur l'ensemble de la Région et il serait dangereux d'en modifier les modalités

Ik streef ernaar om met elke gemeente een contract af te sluiten over de huisvesting.

Dat kan gaan over huisjesmelkerij, maar ook over te grote woningen. Voor elke situatie moeten we een strategie ontwikkelen.

Het gewest moet investeren in het Huisvestingsplan en de alliantie Wonen, deelnemen aan het renovatieprogramma van woningen, de leegstand bestrijden, enzovoort.

Mijn benadering is dus algemener. Ik hoop dat ik tegen het einde van de regeerperiode een contract kan afsluiten met een gemeente, dat dan tijdens de volgende regeerperiode als voorbeeld kan dienen. De middelen en verplichtingen van de partijen moeten nog nader bepaald worden.

De voorzitter.- Mevrouw Caron heeft het woord.

Mevrouw Danielle Caron (in het Frans).- *Hartelijk dank voor uw enthousiasme over een mogelijke samenwerking tussen de gewesten en de gemeenten. Het is ook goed dat u aantoont dat dit protocol, dat weliswaar experimenteel is, informatie wil coördineren of uitwisselen.*

De databank is een goed idee. Heel wat sociaal assistenten van een gemeente weten immers

d'une commune à l'autre.

Il serait intéressant que la Conférence des bourgmestres ou l'Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale (AVCB) envisagent la possibilité de reproduire ce type de mesures ailleurs.

Je souhaite lancer une démarche de contractualisation, entre la Région et chaque commune concernée, sur les enjeux du logement. Ce peut être, par exemple, la lutte contre les marchands de sommeil.

C'est aussi travailler dans certaines communes sur la question des logements trop grands et voir comment mettre en place une stratégie par rapport à cette situation. Je pense notamment à Uccle, où certains logements sont surdimensionnés par rapport à la taille des ménages.

Il convient d'investir dans le cadre du Plan logement ou de l'Alliance habitat. Il faut aussi travailler sur un engagement de la Région par rapport au programme de rénovation des logements prévus. Il faut encore travailler sur la lutte contre les logements inoccupés et voir quelles stratégies adopter parmi les dispositifs communaux et régionaux.

Mon approche est donc plus globale. Je voudrais que les relations entre la Région et les communes sur la question de l'habitat fassent l'objet d'une contractualisation globale. D'ici la fin de la législature, j'espère pouvoir mener à bien l'un ou l'autre exemple de contractualisation afin de lancer la dynamique et que, pour la prochaine législature, cette logique de contractualisation dispose d'un cadre qui définit les obligations et les moyens que les uns et les autres se donnent pour travailler dans la même direction.

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

Mme Danielle Caron.- Merci de l'enthousiasme dont vous faites preuve en imaginant une collaboration entre les Régions et les communes et en montrant que ce protocole, même s'il est expérimental, a le souci de coordonner ou d'échanger l'information.

J'apprécie cette base de données. Je trouve cela intéressant. On a parlé juste avant de logement

precies welke ouderen alleen wonen, een grote woning hebben, gunstig staan tegenover gezelschap, enzovoort.

Het kan interessant zijn om de gegevens inzake huisvesting op die manier te coördineren. Het systeem zou dus moeten worden uitgebreid. Het gewest beschikt over de instrumenten en mogelijkheden om dit type protocol ook in andere gemeenten in te voeren.

- Het incident is gesloten.

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW
BIANCA DEBAETS**

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

**betreffende "de voorwaarden voor het
verkrijgen van een hypothecair krediet bij
het Woningfonds".**

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- De boosterlening bestaat ondertussen twee jaar. Ze werd in het leven geroepen om jonge gezinnen met een middelgroot inkomen te helpen om een woning te verwerven, maar alle inspanningen ten spijt blijkt dat jonge gezinnen het gewest blijven verlaten. Vanuit maatschappelijk en beleidsmatig oogpunt is die stadsvlucht absoluut niet wenselijk. Een goede sociale mix is noodzakelijk om de stad (fiscaal) gezond te houden.

Het zijn vooral de hoge huisvestingsprijzen die jonge mensen ertoe aanzetten de stad te ontvluchten. Wij moeten onze inspanningen dus

intergénérationnel. Nombreuses sont les assistantes sociales d'une commune à savoir quelles sont les personnes âgées qui sont seules, qui ont des logements plus grands, qui seraient favorables à une présence, etc.

Une pareille coordination de données de logement ouvrirait un champ de possibilités très intéressantes, même si le but de départ était très précis. Il faut réfléchir à l'élargissement d'un tel système. La Région dispose des outils et des capacités pour permettre à d'autres communes de mettre en place ce type de protocole.

Je suis sûre que les assistantes sociales des communes, que les CPAS, et même la police, ont un potentiel de connaissances et de données qui pourrait être utilisé dans le bien et l'intérêt des habitants.

- L'incident est clos.

**INTERPELLATION DE MME BIANCA
DEBAETS**

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

**concernant "les conditions d'obtention d'un
crédit hypothécaire auprès du Fonds du
logement".**

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

Mme Bianca Debaets (en néerlandais).- *Malgré la mise en place du prêt "Booster" en 2011 destiné à aider les jeunes ménages dans l'acquisition d'un bien, le gouvernement ne parvient pas à maintenir ceux-ci à Bruxelles, en raison principalement de la crise du logement. Cette situation n'est pas saine sur le plan fiscal, ni sur le plan sociétal. Le gouvernement doit intensifier ses efforts.*

L'adoption du Code du logement marque néanmoins une avancée, puisque les sociétés immobilières publiques pourront désormais également produire des logements pour les revenus moyens.

opvoeren. Een belangrijke nieuwe stap werd gezet met het goedkeuren van de Huisvestingscode. Voortaan kunnen openbare vastgoedmaatschappijen bij nieuwe projecten ook woningen voor middeninkomens realiseren.

Wij moeten ons echter ook afvragen of de boosterlening wel voldoende effect resorteert. De cijfers uit de jaarverslagen van het Woningfonds wijzen op een aantal blijvende knelpunten.

De gemiddelde leeftijd van personen die bij het Woningfonds een lening aangaan, is doorheen de jaren alsmat opgeschoven. In 2009 bedroeg die leeftijd nog 34,6 jaar, maar in 2011 liep die op tot 36 jaar. Dat bewijst dat de huidige grens van 35 jaar niet meer is afgestemd op de sociologische ontwikkeling.

Ook de private hypotheekmarkt noteert een soortgelijke stijging. In 2007 bedroeg de gemiddelde leeftijd voor de aankoop van een woning 31 jaar. Vorig jaar was dat 35,5 jaar. Mensen stellen de aankoop van een woning blijkbaar alsmat langer uit.

Vanuit die gegevens zou men kunnen overwegen om de leeftijdsgrens voor het verkrijgen van een boosterlening op te trekken van 35 tot bijvoorbeeld 40 jaar.

Het tweede knelpunt, dat ook aan bod komt in het jaarverslag, houdt verband met de maximaal toegelaten waarde van een woning die men via een hypothecair krediet van het Woningfonds kan verwerven. De maximale verkoopwaarde bedraagt nu 265.000 euro, weliswaar geïndexeerd tot 280.951 euro in 2013. Stel daartegenover de gangbare prijzen op de woningmarkt, die blijven stijgen, dan merken we dat dit voor heel wat mensen een onhaalbare kaart blijft. Zo bedroeg de gemiddelde prijs voor de verkoop van een gewoon woonhuis tijdens het eerste semester 369.000 euro, voor een appartement was dat 224.547 euro (cijfers van Statbel).

Er vallen slechts vijf gemeenten onder die gemiddelde verkoopprijs: Koekelberg, Evere en Sint-Jans-Molenbeek, met nog net op de grens Anderlecht en Ganshoren.

Hoewel het genomen gemiddelde van alle vastgoedtransacties niet het enige criterium is om

Il convient cependant de vérifier si le prêt "booster" a produit les effets escomptés.

Le Fonds du logement constate que l'âge moyen des candidats sollicitant un prêt hypothécaire s'est élevé au cours de ces dernières années et est aujourd'hui de 36 ans. Le secteur privé constate également que les candidats acquéreurs retardent de plus en plus l'acquisition d'un logement.

Ces éléments devraient nous inciter à rehausser de 35 à 40 ans la limite de l'âge des candidats au prêt "booster".

Par ailleurs, la valeur vénale maximale autorisée du bien que l'on peut acquérir via le Fonds du logement (280.951 euros en 2013) est inférieure aux prix du marché immobilier. Ceux-ci ne cessent d'augmenter et restreignent l'accès au logement au plus grand nombre, sauf à Koekelberg, Evere, Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht et Ganshoren où les prix restent modérés.

Bien que la moyenne des transactions immobilières ne puisse constituer l'unique critère pour mesurer l'accès au logement à Bruxelles, elle confirme néanmoins une tendance générale et remet en question l'adéquation de la valeur vénale maximale déterminée par le Fonds du logement à la réalité du marché immobilier bruxellois.

Le plafond de la valeur vénale limite également la surface brute totale du bien à laquelle un ménage peut prétendre. En 2010, le Fonds du logement a octroyé des crédits pour des biens d'une superficie moyenne brute de 89m². En 2010, seulement 11,8% des emprunteurs ont obtenu des crédits auprès du Fonds du logement pour l'acquisition d'une maison, contre 81% pour l'acquisition d'un appartement ou studio.

J'en déduis que les ménages à revenu moyen avec des jeunes enfants cherchent d'autres solutions. Les ménages sans personne à charge constituent le plus grand groupe des candidats au Fonds du logement.

Combien de prêts ont-ils été contractés auprès du Fonds du logement depuis septembre 2011 par des jeunes de moins de 35 ans? Quelle part du nombre total d'emprunteurs représentaient-ils? Et quelle était la proportion des personnes de 36 à 40 ans qui ont fait appel au Fonds du logement?

de toegankelijkheid op de woningmarkt vast te stellen, geeft het toch een belangrijke tendens aan. Het roept bovendien de vraag op of de maximale verkoopwaarde die het Woningfonds hanteert wel voldoende is aangepast aan de realiteit van de Brusselse vastgoedmarkt. Indien dat niet het geval is, lopen we het risico dat aspirant-kopers uit de lage en lagere middeninkomens geconcentreerd worden in een aantal gemeenten, wat tegen het uitgangspunt ingaat.

De limiet van de toegelaten verkoopwaarde stelt bovendien ook grenzen aan de totale bruto-oppervlakte die een gezin bij een aankoop kan verwerven. In 2010 werd er bij het Woningfonds geleend voor een gemiddelde bruto-oppervlakte van 89 m². Slechts 11,80% van de ontleners leende in 2010 voor de aankoop van een woning, tegenover 81% voor de aankoop van een appartement/studio (met een gemiddelde oppervlakte van 82 m²).

Met zulke cijfers kan ik me inbeelden dat gezinnen met een middeninkomen en met jonge kinderen andere mogelijkheden opzoeken. Onder de ontleners van het Woningfonds maken gezinnen zonder personen ten laste dan ook de grootste groep uit, namelijk alleenstaanden of mensen zonder kinderen.

Hoeveel leningen werden sinds het invoeren van de boosterlening in september 2011 afgesloten bij het Woningfonds voor jongeren onder 35 jaar? Wat is hun aandeel in het totale aantal ontleners bij het Woningfonds? Hoeveel ontlenersgezinnen of -personen situeren zich in de leeftijdscategorie net daarboven, namelijk 36-40 jaar?

Welk aandeel van de Brusselse particuliere vastgoedmarkt komt momenteel in aanmerking voor aspirant-kopers die bij het Woningfonds een hypothecair krediet aangaan?

Het plafond voor de verkoopwaarde van de woning werd in 2011 verhoogd. Heeft deze verhoging ertoe geleid dat er aspirant-kopers uit nieuwe inkomenscategorieën hun toevlucht zochten tot het Woningfonds? Werd de doelstelling om de doelgroep van het Woningfonds te verbreden, verwezenlijkt? Heeft die verhoging ook geleid tot een betere geografische spreiding van de panden die met hulp van het Woningfonds gekocht werden?

Quelle est la part du marché immobilier privé bruxellois accessible aux bénéficiaires d'un crédit hypothécaire du Fonds du logement ?

Le rehaussement de la valeur vénale maximale en 2011 a-t-il eu un impact sur la catégorie des revenus des Bruxellois candidats au Fonds du logement ? Le Fonds du logement a-t-il réussi à élargir son groupe cible ?

Ce rehaussement a-t-il eu pour effet une meilleure répartition géographique des biens accessibles via le Fonds du logement ? Quels sont les résultats du prêt "booster" ? Avez-vous évalué l'impact du rehaussement de l'âge et celui de la valeur vénale maximale ?

Hoe evalueert u de resultaten van de boosterlening?

Hebt u de verhoging van de plafonds voor de verkoopwaarde en van de leeftijdsgrens in de regering besproken of overwogen?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli *(in het Frans).*- *De boosterlening werd tot onze tevredenheid ingevoerd in 2011. Nu blijkt echter dat het Woningfonds zich soms als een klassieke bank gedraagt en kandidaat-kopers selecteert, de risico's evalueert en hun solvabiliteit vergelijkt.*

Nochtans heeft het Woningfonds een sociaal doel: mensen die nergens een lening kunnen afsluiten, een lening aanbieden tegen gunstigere voorwaarden.

Waarmee onderscheidt het Woningfonds zich, naast de rentevoeten, nog meer van de privésector? Wat is het verschil met een klassieke bank? Welk onderscheid maakt het fonds tussen de kandidaat-kopers?

Wie jonger is dan 30 jaar heeft meestal geen spaargeld en is dus verplicht om een lening van 120% aan te gaan. Hoe staat het fonds daar tegenover? Is het al gebeurd dat het iemand met eigen middelen verkiest boven iemand zonder eigen middelen? Moet het fonds geen sociale omstandigheden aanvaarden die de privésector niet aanvaardt?

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Ook de oppositie heeft de boosterlening altijd gesteund. Het is eervol dat het geweest een bevolkingsgroep wil helpen die zonder het Woningfonds nooit een woning zou kunnen kopen. Over een eigen woning beschikken is immers een van de manieren om zijn sociale situatie te verbeteren.*

Discussion

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

M. Mohamed Ouriaghli.- Le prêt Booster a été mis en place en 2011, à notre grande satisfaction. Aujourd'hui, quelques inquiétudes se font jour. Il semblerait que le Fonds du logement se comporte parfois comme une banque classique, à savoir qu'il sélectionne les candidats acquéreurs, évalue les risques et la solvabilité des uns par rapport aux autres.

Or, le Fonds du logement n'est justement pas une banque classique. Il a des missions spécifiques et un objectif malgré tout social : pouvoir acquérir un prêt à certaines conditions plus avantageuses d'un point de vue économique et humain.

Quels sont les aménagements spécifiques, hormis le taux que le Fonds du logement met en place, qui le différencie du secteur privé ? Autrement dit, qu'est-ce qui distingue le Fonds d'une banque classique ? Quelle est la politique du Fonds par rapport aux emprunteurs ? Une différence est-elle faite entre les candidats acquéreurs ?

Les jeunes de moins de trente ans ne disposent généralement pas d'économies et se voient donc dans l'obligation de contracter un prêt de 120%. Quelle est l'approche du Fonds à ce propos ? Est-il arrivé qu'un jeune candidat avec apport financier personnel soit préféré à un candidat sans apport financier ? Plus globalement, la politique du Fonds n'est-elle pas d'accepter des situations sociales que le secteur privé n'accepterait pas ?

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

M. Michel Colson.- Il est vrai que, même depuis les bancs de l'opposition, le prêt Booster constitue une mesure que nous avons saluée et dont nous avons félicité l'initiative. Cette interpellation nous permet donc de confronter cette bonne idée à la réalité de terrain pour voir si elle rencontre bel et bien les objectifs poursuivis. Nous étudierons donc

Mijn collega pleit ervoor om twee parameters beter op de realiteit af te stemmen. De eerste is de leeftijdsgrens. De regering zou overigens ook werk moeten maken van de meeneembaarheid van de registratierechten, zodat mensen die geen toegang hebben tot het klassiek banksysteem, niet worden uitgesloten.

De tweede parameter is de verkoopwaarde van de woning. Tijdens de vorige legislatuur merkte het Woningfonds al op dat die zou moeten worden verhoogd. Anders zou het fonds ongewild bijdragen tot een verdere dualisering van de stad.

Slechts in enkele gemeenten zijn er nog woningen te vinden die onder die gemiddelde waarde liggen. Het Woningfonds zou dus zijn leningen op die gemeenten moeten toespitsen, wat de financiële solidariteit, de integratie en de sociale mix niet in de hand werkt.

De boosterlening is op zich een uitstekend idee, maar heeft ze haar doel wel bereikt? Welke parameters kunnen worden aangepast zonder de beschikbare middelen te overschrijden?

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf (in het Frans).- *Ik ben een groot voorstander van het Woningfonds, maar de laatste tijd functioneert het wat te veel als een bank. Het neemt geen risico's en soms stelt het zelfs meer eisen dan de banken. De overheid ondersteunt het fonds net opdat het risico's zou nemen om mensen te helpen die anders geen*

vos réponses avec beaucoup d'intérêt.

À nos yeux, une Région qui aide une catégorie de la population à avoir accès à la propriété - population qui, sans l'action du Fonds du logement ne pourrait y prétendre - est une Région tout à fait respectable, tant il est vrai que l'accès à la propriété est aussi une forme d'ascenseur social.

Ma collègue vous demande finalement s'il ne convient pas, une fois l'objectif fixé, de réajuster deux paramètres. Le premier est celui de l'âge, et j'ouvre ici une petite parenthèse. Il en va des compétences de votre gouvernement de continuer à mener une réflexion sur la portabilité des droits d'enregistrement dans cette Région. Dans le cas contraire, on obligera les gens qui n'ont pas accès au système bancaire traditionnel, à être éventuellement victimes d'ostracisme.

Le second paramètre porte sur la valeur nominale des biens. Sous la législature 2004-2009, le Fonds du logement avait fait une sortie remarquable. Il disait alors que si l'on ne modifiait pas à la hausse la valeur nominale des biens, le Fonds serait forcé de participer à une forme de dualisation de la ville.

C'est finalement l'argument de Mme Debaets : par rapport à la valeur moyenne d'un bien à Bruxelles, quelques communes (dont Koekelberg, Molenbeek,...) sont en dessous. Tous les prêts du Fonds devraient alors se concentrer dans ces communes, ce qui n'est sans doute pas la meilleure solution en termes de solidarité financière, d'équilibre, d'intégration et de mixité sociale.

S'il s'agit d'une excellente idée sur le fond, j'aimerais donc savoir si l'objectif est atteint ou non ? Quels sont les paramètres modifiables sans pour autant dépasser les moyens disponibles ? La question nécessite d'être correctement balisée, tant sur la question de l'âge que de la valeur nominale des biens.

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

M. Mohamed Daïf.- Je voudrais juste insister sur ce qu'a dit mon collègue, M. Ouriaghli. J'étais l'un des premiers à soutenir le Fonds du logement mais, ces derniers temps, nous constatons que le Fonds du logement joue un peu le rôle d'une banque. Il ne prend pas de risques. Il est parfois même plus exigeant que les banques. J'ai un cas où

woning kunnen kopen. Hopelijk zal het dat ook doen.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.- Op mijn initiatief keurde de regering op 14 juli 2011 een besluit goed tot wijziging van het besluit van 22 maart 2008, dat de regels bepaalt inzake de toekenning van hypothecaire leningen van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De hervorming was in het algemeen bedoeld om het Woningfonds de mogelijkheid te bieden om de werkzaamheden te spreiden over het grootste deel van het gewestelijke grondgebied. De laatste jaren werd immers geconstateerd dat het fonds slechts in enkele gemeenten van het Brussels Gewest nog leningen verstrekke.

De beleidsverklaring van deze regeerperiode kondigde de werking van het Woningfonds aan. In het beheerscontract dat de gewestregering goedkeurde in 2010, stonden een aantal bepalingen over het onderwerp. Ik heb een specifiek, speciaal op jongeren gericht gedeelte toegevoegd aan de hervorming. Het is voor het Brussels Gewest immers van essentieel belang dat er voor die doelgroep bijkomende, aantrekkelijke middelen worden ontwikkeld.

Als we erin slagen om de middelhoge inkomens in het Brussels Gewest te houden, maken we meer kans om een middenklasse te behouden. Het aantal middelhoge inkomens is gedaald van 40% in 1998 tot minder dan 35% tegenwoordig. Hoewel de kostprijs van huisvesting niet de enige factor is waarmee we rekening moeten houden, speelt die wel een zeer belangrijke rol.

il donne un avis favorable, puis il exige davantage de moyens du demandeur.

Si nous soutenons le Fonds du logement, c'est justement pour qu'il prenne certains risques, pas inconsiderés évidemment. Mais quand vous avez deux personnes qui travaillent, des revenus, une économie de départ et que, malgré cela, on exige encore davantage, on peut se demander quel est encore l'intérêt du Fonds.

Je souhaiterais que le Fonds du logement, que j'ai soutenu dès les années 1995 et que je veux continuer à soutenir, prenne ce type de risque pour ce profil de public que nous voulons voir acquérir un logement.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).- *À mon initiative, le gouvernement a approuvé le 14 juillet 2011 un arrêté modifiant l'arrêté du 22 mars 2008 qui définit les règles d'octroi des prêts hypothécaires du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette réforme visait à permettre au Fonds du logement d'étendre son action à la majeure partie du territoire régional. Les dernières années, il n'octroyait en effet plus ses prêts que dans certaines communes de la Région.*

La déclaration de politique de cette législature ouvrait la porte à une modification du fonctionnement du Fonds du logement. Le contrat de gestion adopté par le gouvernement régional en décembre 2010 comportait des dispositions en ce sens. J'ai inséré dans la réforme un volet ciblant les jeunes, notamment afin de maintenir une classe moyenne à Bruxelles. En effet, le pourcentage de revenus moyens à Bruxelles a diminué depuis 1998. Même si le coût de l'accès au logement n'en est pas le seul facteur explicatif, il joue un rôle important.

Les quatre principes de la modification portée par l'arrêté du 14 juillet 2011 sont énoncés dans le contrat de gestion.

(poursuivant en français)

Il s'agit de créer les conditions pour que le Fonds puisse redéployer son activité de prêteur sur

De vier richtinggevende principes van de wijziging die wordt ingevoerd door het besluit van 14 juli 2011, worden opgesomd in het beheerscontract.

(verder in het Frans)

De hervorming moet ervoor zorgen dat het Woningfonds zijn activiteiten op het hele gewestelijke grondgebied kan ontwikkelen.

Tijdens deze legislatuur werden de maximumwaarde van de woning, het maximumbedrag van de lening en het maximuminkomen reeds opgetrokken om rekening te houden met de marktevolutie en om meer aanwezig te kunnen zijn in bepaalde gemeenten. Bovendien werd een positieve discriminatie ingevoerd voor aanvragers onder de 35 jaar, voor wie een hogere inkomensgrens geldt.

Daarnaast hebben we echter ook getracht om de leningen nog toegankelijker te maken voor de meest kwetsbare Brusselaars. Daartoe hebben we een systeem van progressieve maandelijkse afbetalingen ingevoerd, waarbij de leninglast lager ligt in het begin.

Bovendien hebben we de minimale rentevoet verlaagd van 2% tot 1,5% voor gezinnen met twee of meer personen ten laste.

Voorts kan het Woningfonds een waarborg toekennen als de kandidaat-kopers niet over voldoende eigen middelen beschikken om een voorschot te betalen bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst.

Tot slot staat het Woningfonds leningen toe tot 120% van de verkoopwaarde.

Het Woningfonds onderscheidt zich dus op heel wat vlakken van een privébank.

(verder in het Nederlands)

Het derde principe, dat aangestipt wordt in de interpellatie van mevrouw Debaets, zijn de specifieke maatregelen voor gezinnen met gezinsleden jonger dan 35 jaar, die het huidige stelsel van aanvullende leningen voor jonge gezinnen vervangen.

De stadsvlucht van jonge gezinnen met kinderen

l'ensemble du territoire régional en adaptant les différents paramètres qui encadrent son action. Lors de cette réforme, on a établi un relevé des valeurs vénales maximales autorisées, des montants des prêts maximums autorisés et des plafonds des revenus.

Sous cette législature, a déjà été organisé un rehaussement de tous les paramètres afin de faire face à l'évolution du marché et de favoriser une meilleure emprise sur les communes dans lesquelles nous étions moins présents. Concernant ces valeurs, nous avons par ailleurs prévu un dispositif positivement discriminant pour les moins de 35 ans puisque le plafond de leurs revenus pouvait être supérieur. Il s'agit d'un coup de pouce que nous souhaitons mettre en œuvre dans le cadre de cette réforme.

Pour la Région, il était essentiel de développer une politique d'aide à l'acquisition conformément à la déclaration de politique générale. Il avait donc été proposé, en ce sens, de revoir à la hausse les plafonds des revenus des valeurs vénales maximales autorisées.

Il s'agit par ailleurs de rendre les prêts plus accessibles encore aux publics cibles les plus fragilisés financièrement. Il s'agissait d'instaurer la possibilité de mensualités progressives pour diminuer la charge de l'emprunt au début de son remboursement, ce qui a été fixé dans le nouveau de contrat de crédit que le Fonds du logement a mis en place dans la foulée de l'adoption du nouvel arrêté.

Il est question également de diminuer le taux plancher. Celui-ci était de 2% à l'époque, et pouvant descendre à 1,5% pour les ménages comptant deux personnes à charge et plus.

Il s'agit par ailleurs de créer la possibilité de créer une garantie libérable au moment du compromis de vente si le demandeur n'a pas de moyens propres suffisants pour constituer l'acompte à verser lors de la signature dudit compromis.

Ces éléments visent à montrer le rôle spécifique du Fonds du logement par rapport à n'importe quel autre instrument bancaire du privé, avec le fait que la quotité garantie par le Fonds s'élève à 120% de la valeur, ce qu'aucune banque privée ne concéderait.

en van een deel van de middenklasse zet zich immers voort. In het hoofdstuk Huisvesting gaat de algemene beleidsverklaring hierop in. Het huisvestingsbeleid, dat mensen moet helpen om een woning te kopen, is van essentieel belang voor het sociale en financiële evenwicht van het gewest.

Het besluit van 14 juli 2011 heeft een specifieke maatregel ingevoerd voor jonge gezinnen (met gezinsleden jonger dan 35 jaar). De twee basisprincipes van de maatregel zijn dat jonge gezinnen andere toegangsvoorwaarden kunnen krijgen dan andere gezinnen qua inkomsten (een verschil van ongeveer 10.000 euro) en dat ze een specifieke rentevoet kunnen genieten.

Het vierde en laatste principe is ten slotte het verlenen van hypothecaire leningen of leningen op afbetaling (ecoleningen) voor werken die de energieprestaties van de woning moeten verbeteren.

Bij de toekenning van de lening wijst het Woningfonds de lener erop dat hij er belang bij heeft om zijn toekomstige eigendom te verbeteren. Daarvoor heeft het Woningfonds het algemeen reglement aangepast door de energieprestaties te onderwerpen aan een verplichte 'quick scan'. Die moet gebeuren op het moment dat de waarde van het goed geschat wordt, nog voor de lening wordt toegekend.

Bij het Woningfonds kan men ook een beroep doen op hypothecaire leningen of leningen op afbetaling met het oog op een verbetering van de energieprestaties van de aangekochte woning. Een dergelijke renteloze lening kan maximaal 25.000 euro bedragen. Bijna 40% van de leners van het Woningfonds heeft een dergelijke lening. In 2012 werden 501 van deze leningen toegekend op een totaal van 1.307.

In het kader van deze hervorming werd destijds nog in verschillende randvoorwaarden voorzien, waarover ik hier niet zal uitweiden. In de praktijk is de hervorming pas sinds twee jaar van toepassing. Het is wellicht delicaat om in dit stadium al te snel conclusies te willen trekken. Het duurt immers altijd een tijdje voordat een doelgroep gebruikmaakt van een nieuwe maatregel.

Het is wachten op de gegevens van 2013 om te

(poursuivant en néerlandais)

Le troisième principe porte sur les mesures spécifiques à destination des ménages dont les membres ont moins de 35 ans. Elles remplacent le système actuel de prêts hypothécaires complémentaires aux jeunes ménages.

L'exode urbain des jeunes ménages avec enfants et d'une partie de la classe moyenne se poursuit. La déclaration de politique générale y fait référence et la politique du logement, qui doit encourager l'acquisition d'un logement, est d'une importance cruciale pour l'équilibre social et financier de la Région.

L'arrêté du 14 juillet 2011 prévoit une mesure spécifique à destination des jeunes familles, qui peuvent bénéficier de conditions d'accès particulières en fonction de leurs revenus et profiter d'un taux d'intérêt spécifique.

Le quatrième et dernier principe est l'octroi de prêts hypothécaires ou de prêts à tempérament (crédit performance énergétique) pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Le règlement général prévoit désormais un audit énergétique rapide de l'habitation, qui doit avoir lieu en même temps que l'estimation de la valeur du bien, avant l'octroi du prêt.

Par ailleurs, le Fonds du logement octroie des prêts hypothécaires ou des prêts à tempérament sans intérêts, afin d'améliorer les prestations énergétiques du bien acquis, d'un montant maximal de 25.000 euros. Près de 40% des personnes qui ont contracté un emprunt auprès du Fonds bénéficient d'un prêt de ce type. En 2012, le nombre de ces prêts était de 501, sur un total de 1.307.

Des conditions connexes sont prévues dans le cadre de cette réforme, sur lesquelles je ne m'attarderai pas. Il serait prématuré de tirer des conclusions à ce stade, puisque la réforme est d'application depuis deux ans à peine.

Il faudra attendre les données de 2013 pour vérifier si les tendances actuelles se confirment. Au stade actuel, la réforme a un impact indéniable. Elle permet au Fonds du logement de

zien of de huidige tendensen bevestigd worden. In dit stadium merken we op dat de hervorming duidelijk een impact heeft. Ten eerste kon het Woningfonds de prioritaire doelstelling van het beheerscontract realiseren, namelijk jaarlijks minstens 1.000 leningen toekennen. Zo heeft het Woningfonds in 2011 en 2012 respectievelijk 1.007 en 1.307 leningen toegekend.

Het begrip "jonge gezinnen" houdt in dat op het ogenblik van de toekenning van de lening de beide partners jonger zijn dan 35 jaar.

Steeds meer leningen die door het Woningfonds worden toegekend gaan naar jonge gezinnen. Zij vertegenwoordigden 32,24% van de leningen die werden toegekend in 2011 en 51,61% in 2012. Dat is een stijging van 60% in één jaar tijd.

De evolutie is daarentegen minder significant, als we de groei van het percentage jonge leners met een inkomen hoger dan 30.000 euro bekijken. Dat percentage ging van 2,03% in 2011 naar 8,61% in 2012. In de categorie hoger dan 40.000 euro waren er nauwelijks leners.

(verder in het Frans)

Dit zijn andere belangrijke cijfers over de activiteiten van het fonds:

- de evolutie van het gemiddelde bedrag van de leningen: 112.926 euro in 2006, 126.435 euro in 2010, 131.390 euro in 2011 en 151.943 euro in 2012, d.w.z. een groei van 13% ten opzichte van het jaar voordien.

- de evolutie van de gemiddelde aankoopprijs: 122.141 euro in 2006, 136.149 euro in 2010, 144.718 euro in 2011, 156.853 euro in 2012, d.w.z. een groei van 8% ten opzichte van het jaar voordien.

We hebben geen cijfers over de toegankelijkheid van de lokale koopwoningmarkt voor de cliënten van het Woningfonds zoals we die voor de lokale privéhuurwoningmarkt hebben. Ik kan u wel vertellen hoe de toegekende leningen over de verschillende gemeenten verdeeld zijn. Globaal genomen worden er voor acht gemeenten tussen 2010 en 2012 meer leningen toegekend door het Woningfonds. Het gaat om Anderlecht, Brussel, Evere, Koekelberg, Schaerbeek, Ukkel, Sint-

rencontrer l'objectif prioritaire de son contrat de gestion : l'octroi de 1.000 crédits par an au minimum.

La notion de jeunes ménages signifie que les deux membres sont âgés de moins de 35 ans au moment de l'emprunt. Le nombre de jeunes ménages qui contractent un emprunt auprès du Fonds enregistre une nette augmentation. Il est passé de 32,24% en 2011 à 51,61% en 2012, soit une croissance de l'ordre de 60% sur une année.

L'évolution est moins significative au niveau du pourcentage de jeunes ménages emprunteurs dont les revenus sont supérieurs à 30.000 euros : ils passent de 2,03% en 2011 à 8,61% en 2012. On enregistre très peu de crédits dans la catégorie des revenus supérieurs à 40.000 euros.

(poursuivant en français)

Voici d'autres paramètres significatifs de l'action du Fonds :

- l'évolution du montant moyen emprunté : en 2006, 112.926 euros ; en 2010, 126.435 euros ; en 2011, 131.390 euros ; en 2012, 151.943 euros, soit une croissance de l'ordre de 13% sur l'année précédente ;

- l'évolution du prix moyen d'achat : en 2006, 122.141 euros ; en 2010, 136.149 euros, en 2011, 144.718 euros ; en 2012, 156.853 euros, soit une croissance de l'ordre de 8% sur la dernière année.

Sur l'accessibilité aux marchés acquisitifs locaux par les emprunteurs du Fonds, nous ne disposons pas de statistiques comparables à celles dont nous bénéficions pour le marché privé locatif. Je peux cependant vous communiquer la distribution des prêts octroyés entre les différentes communes au cours des dernières années. Le tableau reprenant les données des quatre dernières années sera joint au compte rendu.

Globalement, huit communes voient leur parc croître en nombre de prêts octroyés par le Fonds du logement entre 2010 et 2012 : Anderlecht, Bruxelles, Evere, Koekelberg, Schaerbeek, Uccle, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre. Ces chiffres montrent une ouverture vers la seconde couronne. Cette tendance doit être confirmée et nous devons y être attentifs.

Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe. De cijfers tonen aan dat er een opening is naar gemeenten die niet aan de Vijfhoek grenzen, maar het is afwachten of de trend zich doorzet.

De regering heeft de verhoging van de waarden voor de toekenning van een lening door het fonds niet besproken. Dit zal ongetwijfeld deel uitmaken van het volgende regeerakkoord.

Er moet rekening gehouden worden met twee elementen. Ten eerste krijgen vooral jonge gezinnen heel moeilijk een hypothecaire lening. Op dat vlak heeft het Woningfonds een rol te spelen. Ten tweede eisen banken een eigen inbreng van soms 30%, waardoor meer mensen bij het Woningfonds terechtkomen.

Ik heb het Woningfonds gevraagd verschillende oplossingen voor dit probleem te bestuderen, bijvoorbeeld een bijkomende lening die de eigen inbreng dekt, teruglopende jaarbedragen of een gedifferentieerde terugbetaling naargelang van de aard van het goed.

Binnenkort komt er een vergadering over de bevindingen, maar het laatste woord is hier nog lang niet over gezegd. Het Woningfonds is ook niet de enige gewestelijke instelling die hiermee bezig is, ook de GOMB steunt deze gezinnen.

Door de overdracht van het stelsel voor fiscale aftrek moet het gewest een globale strategie uitwerken met alle instrumenten die het heeft om een huisvestingsbeleid te voeren ten voordele van de doelgroep. Ik ben van mening dat we alle bestaande maatregelen tegen het licht moeten houden, maar dat is werk voor de volgende regeerperiode.

Le gouvernement n'a pas débattu d'une augmentation des valeurs qui encadrent l'octroi des prêts du Fonds. Elle fera sans doute l'objet du prochain accord de majorité.

Deux éléments doivent être pris en compte.

D'abord, les ménages, particulièrement les jeunes, rencontrent de grandes difficultés à accéder au prêt hypothécaire. Il me semblait important que le Fonds du logement y joue un rôle, fût-il limité (1.300 prêts par an).

Ensuite, les banques exigent un apport personnel élevé, parfois de 30%, voire un engagement parental pour l'octroi du prêt. Il est difficile de savoir s'il s'agit d'un changement structurel dans l'attitude des banques, mais cette hypothèse pourrait être la bonne au vu de l'encadrement du secteur mis en place dans la foulée des accords de Bâle III.

Inévitablement, cela réoriente vers le Fonds du logement de nouveaux publics qui, bien qu'ayant les moyens d'obtenir un prêt auprès d'une institution privée, éprouvent de grandes difficultés à accéder à la propriété.

Au début du mois de mai, j'ai demandé au Fonds du logement d'étudier particulièrement cette question et d'examiner différentes pistes, par exemple un prêt complémentaire destiné à couvrir la quotité exigée par les banques, des annuités programmées et décroissantes ou encore, un mécanisme différencié de remboursement des prêts selon la nature du bien, par exemple afin de distinguer le logement et le foncier dans l'économie du remboursement du prêt.

J'organiserai très prochainement une réunion afin d'entendre les réflexions et conclusions. La réflexion est loin d'être terminée sur cet enjeu. Je reste préoccupé par la situation du public évoqué.

Le Fonds du logement n'est pas le seul dispositif régional existant en la matière. Rappelons l'action de la SDRB qui, par son travail, vise également à soutenir l'accès à la propriété pour ce type de ménage.

Le transfert du régime des déductions fiscales va aussi obliger la Région à mener une réflexion plus globale et à adopter une stratégie plus complète sur

De voorzitter.- Mevrouw Debaets heeft het woord.

Mevrouw Bianca Debaets.- Ik dank u voor uw uitvoerige antwoord. Het debat is inderdaad zeer breed. De vraag hoe we de middenklasse en vooral jongeren uit de middenklasse in de stad kunnen houden, valt niet zo gemakkelijk te beantwoorden. We kunnen de kwestie niet los zien van de GOMB en andere beleidsinstrumenten. We zullen de discussie zeker nog voortzetten bij de begrotingsbesprekingen.

U hebt mijn vragen uitvoerig beantwoord en zelfs bijkomende informatie gegeven. Eén vraag beantwoordde u echter niet. Het is bekend dat mensen op een steeds latere leeftijd een woning kopen. Wat is het aandeel van 35- tot 40-jarigen die een beroep doen op het Woningfonds? Ik denk niet dat u daarover iets hebt gezegd.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Ik zal u het antwoord van het Woningfonds op uw vraag bezorgen.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED DAÏF

l'ensemble des instruments qu'elle aura alors à sa disposition afin de mener une politique de l'habitat avec des publics à privilégier.

Je pense que dans ce sens, il faut pouvoir évaluer l'ensemble des mesures qui existent pour soutenir l'accès à la propriété. Il y a déjà la déductibilité fiscale pour les droits d'enregistrement. M. Colson ajoutait le projet de portabilité. Nous avons aussi les mesures fiscales fédérales.

Une fois la régionalisation opérée et les transferts de moyens organisés, il nous faudra engager cette réflexion d'ensemble pour élaborer une stratégie beaucoup plus concertée et complète par rapport au public que vous avez mentionné. Ce sera le travail d'une prochaine législature.

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

Mme Bianca Debaets (en néerlandais).- *Le débat est en effet très vaste. Il n'est pas facile de trouver comment garder la classe moyenne, et surtout ses jeunes éléments, en ville. La Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale et les autres instruments sont intéressants à cet égard. Nous aurons sûrement l'occasion d'en reparler lors des discussions budgétaires.*

Votre réponse était très complète, mais vous ne m'avez pas donné la proportion des personnes de 35 à 40 ans qui font appel au Fonds du logement.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je n'ai pas la réponse du Fonds du logement à votre question. Je vous propose de vous transmettre cette information lorsque j'en disposerai.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED DAÏF

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

betreffende "de overplaatsingen in de sociale huisvesting".

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).*- *Het is niet nieuw dat veel grote gezinnen moeite hebben om een woning te vinden die betaalbaar en groot genoeg is.*

In 2010 deelde u mee dat 24% van de gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning een woning zoeken met minstens drie kamers. Vandaag wachten meer dan 40.000 gezinnen op een sociale woning.

Hoe is de vraag naar grote woningen geëvolueerd? Zijn er dankzij de renovaties meer grote woningen beschikbaar? Om hoeveel eenheden gaat het?

Op 12 juli kondigde u aan dat u de Brusselse regering voorgesteld had om een verhuizing verplicht te maken voor wie in een sociale woning woont met minstens twee leegstaande kamers. U hebt daarover overlegd met de sector en afgesproken dat er een nieuw evenwicht moet komen tussen de belangen van de huurders en die van de grote gezinnen die voor een sociale woning in aanmerking komen. De huurders die gedwongen moeten verhuizen, moeten in hun nieuwe woning over minstens even veel comfort beschikken als in hun oude woning. Ze moeten ook zo veel mogelijk in dezelfde wijk kunnen blijven.

Mijnheer de staatssecretaris, ik ben blij dat u eindelijk gekozen hebt voor deze oplossing, waar u zich eerder tegen verzette. Hoeveel gezinnen zouden er moeten verhuizen?

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 mutations dans le logement social".

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

M. Mohamed Daïf.- M. le secrétaire d'État, je vous ai questionné à plusieurs reprises sur la problématique des logements pour les grandes familles à Bruxelles. A l'époque, nous faisons déjà le triste constat qu'un nombre important de familles éprouvaient des difficultés à trouver un logement adapté, tant au niveau de l'espace que du prix.

Lors de ma dernière question, en 2010, vous nous appreniez que sur les plus de 31.000 ménages en attente d'un logement social, plus de 24% des demandes s'appliquaient à de grands logements de trois, quatre, cinq chambres et plus. Aujourd'hui, le nombre de ménages en attente d'un logement social a dépassé la barre des 40.000 ménages, et tout à l'heure, vous avez même cité le nombre de 50.000, toutes demandes confondues.

Dès lors, M. le secrétaire d'État, Je voudrais savoir quelle est l'évolution de la demande pour les grands logements.

Les rénovations qui ont eu lieu ou qui sont en cours ont-elles augmenté le nombre de logements de trois chambres et plus ? Si oui, à combien d'unités s'élève aujourd'hui ce patrimoine ?

Dans votre communiqué de presse du 12 juillet, vous annonciez que vous avez proposé au gouvernement bruxellois de nouvelles règles qui rendront obligatoires les mutations pour les personnes qui occupent un logement comprenant au minimum deux chambres vides.

De plus, vous précisiez qu'en concertation avec le secteur, il a été décidé de renforcer le mécanisme des mutations au sein du logement social, en trouvant un nouveau point d'équilibre entre l'intérêt du plus grand nombre de ménages entrant

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Heb ik mij daartegen verzet?*

De heer Mohamed Daïf (in het Frans).- *U vond dat geen oplossing en zei dat u erover zou nadenken, maar dat de kwestie niet aan de orde was.*

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Nadenken over een oplossing is niet hetzelfde als zich ertegen verzetten.*

De heer Mohamed Daïf (in het Frans).- *Het belangrijkste is dat er een oplossing is.*

Hebt u een lijst van alle verhuizingen? Hoeveel nieuwe gezinnen krijgen daardoor toegang tot de sociale huisvesting?

De gezinnen die moeten verhuizen krijgen daarvoor steun. Om welke technische en financiële middelen gaat het?

Wat gebeurt er met gezinnen die toch weigeren om te verhuizen? Zullen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) hen dan via het gerecht uit hun woning doen zetten? Hopelijk werken de mensen goed mee, maar er zullen er altijd zijn die weigeren.

dans les conditions d'accès au logement social et l'intérêt des locataires actuels, qui devront dorénavant accepter un logement adapté à la taille de leur ménage. Les locataires mutés bénéficieront au minimum des conditions de confort de l'appartement qu'ils quitteront. L'attachement au quartier et à leur environnement est un élément qui a également été pris en considération.

M. le secrétaire d'État, je suis ravi que vous ayez enfin adopté cette solution que vous avez refusée dans le passé, lorsque je vous ai interrogé en commission. Pour rappel, lorsque j'étais échevin en charge du logement, j'avais introduit cette mesure dans le règlement communal.

Je souhaiterais connaître le nombre de ménages concernés par une mutation.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- *J'avais refusé ?*

M. Mohamed Daïf.- *D'après vous ce n'était pas la solution. Vous réfléchissiez et que ce n'était pas à l'ordre du jour*

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- *Travailler à organiser une solution n'est pas refuser une solution.*

M. Mohamed Daïf.- *L'essentiel est qu'il y ait une solution. De plus, vous reprenez la solution que je préconise.*

Disposez-vous d'un registre ou cadastre reprenant le nombre de mutations ? À combien de nouveaux ménages cette nouvelle mesure permettra-t-elle d'entrer dans un logement social ?

Pour les ménages qui changeront de logement, des aides au déménagement sont prévues. D'autres moyens techniques ou financiers, sont-ils prévus ?

Enfin M. le secrétaire d'État, ce mécanisme de mutation étant désormais obligatoire, qu'est-il prévu pour les ménages ne coopérant pas ? Dans ce cas, les SISF iront-elles devant les tribunaux pour forcer la mutation ou pour expulser les locataires ? Nous espérons que les gens accepteront aisément la mutation, mais il y aura toujours des gens qui la refuseront.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (*in het Frans*).- *Het debat over de verhuizingen is zeer ruim, maar ook nuttig: er moet een mentaliteitswijziging komen in de sociale huisvesting. U hebt deze revolutie op gang getrokken door het huurcontract van bepaalde duur in te voeren, maar het zal nog lang duren voor we daar de resultaten van zien.*

We zullen nooit genoeg sociale woningen hebben, dus moet de mobiliteit van de huurders vergroten. Tijdens de voorbije regeerperiode vernamen we dat er 14.400 kamers leegstonden in sociale woningen. Ook de privémarkt omvat bovenmatige woningen. Blijft het onderscheid tussen 'onderbezet' en 'bovenmatig' bestaan in de nieuwe Huisvestingscode?

We moeten een algemene denkoefening starten. Als OCMW-voorzitter heb ik ervoor gezorgd dat de benedenverdieping van driekamerwoningen in de tuinvijken van Watermaal-Bosvoorde aangepast werd op maat van ouderen die er al hun hele leven wonen. In die wijken wonen immers jonge gezinnen die aarzelen een tweede kind te krijgen omdat ze een een- of tweekamerwoning betrekken. Ik wil 65+'ers niet ontwortelen, maar we moeten onder ogen zien dat een sociale woning een buitenkans blijft, en geen recht is. Daarom bekijkt het gewest de mogelijkheid van huurtoelages. Het moet ook duidelijk worden dat een sociale woning niet noodzakelijk een woning voor het leven is. Verhuizingen vormen slechts een van de mogelijkheden om de bestaande sociale woningen efficiënter te gebruiken.

Discussion

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

M. Michel Colson.- Le débat sur les mutations est très vaste. Celles-ci sont indéniablement utiles, car il convient d'opérer une révolution des mentalités dans le logement social. Vous avez entamé cette révolution avec le bail à durée déterminée, dont les effets ne seront pas mesurables de mon vivant !

Notre parc de logement social ne sera en effet jamais suffisamment développé pour accueillir toutes les demandes, et il importe donc de travailler sur la mobilité interne de ce parc.

En réponse à l'une de mes questions sur le sujet lors de la précédente législature, Mme Dupuis avait répondu qu'on répertoriait 14.400 chambres vides dans le logement social, un chiffre qui donne des frissons !

Le parc privé comporte également des logements suradaptés. La distinction entre logement "sous-occupé" et "suradapté" est-elle maintenue dans le nouveau Code du logement ?

Cela participe à une réflexion générale. Ainsi, Mme Braeckman est intervenue précédemment à propos de l'habitat adapté aux personnes âgées. Or, dans les cités-jardins de Watermael-Boitsfort, le président de CPAS que je fus a créé un projet d'économie sociale, subventionnée par le niveau fédéral et pompeusement intitulée "adaptation gériatrique de l'habitat". Ce projet utilisait de l'argent public fédéral pour adapter le rez-de-chaussée d'une maison de trois chambres qu'une personne avait occupé toute sa vie, pour éviter qu'elle se fracasse le col du fémur dans l'escalier.

Cette mesure est évidemment très positive pour la personne âgée concernée et les personnes mises à l'emploi pour effectuer les travaux d'adaptation du logement. Mais pendant ce temps-là, dans la même cité, des jeunes ménages hésitent à avoir un deuxième enfant parce qu'ils vivent dans un logement d'une ou deux chambres.

Il faut oser avoir une réflexion globale sur cette situation. Je ne plaide pas en faveur d'un déracinement des gens de plus de 65 ans qui ont vécu plus de quarante ans dans un logement social. Mais il va falloir faire comprendre que, dans l'état

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Een van de moeilijkheden met mensen die in te grote sociale woningen wonen, is dat het moeilijk is iemand te vragen te verhuizen uit een woning waar hij soms al vele jaren woont.*

Anderzijds is het onethisch dat andere gezinnen verplicht worden om in veel te kleine woningen te leven. Er moet een rechtvaardig evenwicht worden gevonden en de sociale huisvestingsmaatschappijen hebben daar niet altijd veel aan gedaan.

Sommige hebben strategieën uitgewerkt om verhuizingen aan te moedigen, maar andere proberen ze net te verhinderen. Vaak zijn daar racistische motieven voor, omdat men grote gezinnen met allochtonen associeert.

Daarom was het niet langer houdbaar om de verhuizingen op vrijwillige basis te laten doorgaan. De fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen zal een interne mentaliteitswijziging bevorderen.

Volgens de gegevens van 31 december 2012 staan er momenteel 10.682 aanvragen open voor woningen met meer dan drie kamers. In verhouding tot het totale aantal aanvragen zijn de aanvragen voor dergelijke grote woningen gestegen van 24,7% in 2009 tot 25,8% in 2012.

Dankzij zowel renovatie- als nieuwbouwprojecten is het aantal woningen met meer dan drie kamers toegenomen. We bouwen in verhouding meer grote woningen en eenkamerwoningen, omdat aan die

actuel des choses, obtenir un logement social reste un effet d'aubaine.

C'est pourquoi la Région a envisagé la piste de l'allocation-loyer. Il faudra faire comprendre également qu'un logement social n'est pas nécessairement un logement à vie et que ce n'est sûrement pas le logement qu'on reçoit au début de sa vie qui doit être celui où on la termine.

Les mutations ne constituent que l'une des techniques envisageables pour parvenir à ce résultat.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- M. Daïf, il est en effet important de revenir sur cet enjeu que M. Colson a bien remis dans son contexte. Nous faisons face à plusieurs dispositions prises par le gouvernement et qui organisent une certaine évolution culturelle du secteur du logement.

Parmi les blocages pouvant exister au sujet des logements surdimensionnés, on relève la difficulté, sur le plan humain, de demander à quelqu'un de quitter un lieu qu'il habite parfois depuis de nombreuses années pour aller dans un autre logement, même de meilleure qualité, ce qui est souvent proposé.

D'un point de vue éthique en revanche, il est inacceptable de penser que des gens doivent vivre dans des logements beaucoup trop étroits et trop chers pour offrir ce luxe de l'espace disponible à quelqu'un d'autre. L'équité devait être rétablie et force est de constater que les sociétés de logement social n'ont pas toujours été proactives pour organiser ces mutations.

Certaines l'ont fait en mettant en place des stratégies concrètes pour encourager des mutations de cet ordre. D'autres ont au contraire pris des mesures pour empêcher qu'elles ne se produisent, et refuser par là même l'accès de certaines populations à certains quartiers...

Ce sont des attitudes proches du racisme qui ont conduit à ce que l'on dispose d'un patrimoine surdimensionné, plutôt que d'avoir des familles nombreuses qui investiraient des quartiers où l'on

twee types het meest nood is in de sociale huisvesting en omdat de bouw van moderne eenkamerwoningen gedwongen verhuizingen vergemakkelijkt. Het is immers makkelijker mensen te vragen te verhuizen naar een woning van betere kwaliteit. Het aantal grote woningen steeg van 9.915 in 2009 tot 10.308 in 2012.

Ik probeer de sector regelmatig bewust te maken van het probleem van de onderbezetting. Door de goedkeuring van de Huisvestingscode zijn de verhuizingen verplicht geworden.

Het aantal verhuizingen steeg van 489 in 2008 tot 608 in 2011 en 772 in 2012. De verplichting en mijn overleg met de sector werpen dus vruchten af.

Er bestaat een lijst van verplichte verhuizingen. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zet haar statistieken jaarlijks op haar website. Daar vindt u ook het aantal verhuizingen per OVM.

Door de verhuizingen kunnen grote gezinnen die te klein wonen, verhuizen naar een aangepaste woning. Ze zorgen echter niet voor extra plaatsen in de sociale huisvesting.

De verhuis-, installatie- en huurtoelage wordt momenteel alleen toegekend aan wie verplicht wordt te verhuizen. In het voorontwerp van besluit tot wijziging van het besluit van 26 september 1996, dat midden juli door de regering in eerste lezing is goedgekeurd, heb ik die steunmaatregel uitgebreid tot wie uit een sociale woning moet verhuizen omdat ze onbewoonbaar is of gerenoveerd wordt. Ze zal ook gelden voor 70-plussers die verhuizen naar een kleinere woning en voor gehandicapten die voortaan ook tot verhuizing kunnen worden verplicht.

De solidariteitsbijdrage werkt onvoldoende ontradend en zal door het nieuwe besluit jaarlijks geïndexeerd worden. Tot nu toe bedroeg ze maximum 594 euro per jaar. Niet iedereen zal blij zijn met die beslissing, maar voor ons is het een kwestie van rechtvaardigheid.

Wie weigert om te verhuizen, krijgt een vooropzeg van zes maanden om de woning te verlaten. Dat kan streng lijken, maar de Huisvestingscode beschermt de huurders ook tegen misbruiken. Zo moet de nieuwe woning hetzelfde comfort bieden

"ne veut pas d'Arabes" pour le dire très clairement.

C'est la raison pour laquelle il nous fallait dépasser le cadre volontaire pour arriver à une gestion différente. Je pense également que la fusion des sociétés de logement social permettra une évolution culturelle, pratiquement plus aucune société ne pouvant, à l'avenir, rester dans sa logique individualiste et routinière.

Selon les dernières données disponibles qui datent du 31 décembre 2012, les demandes en grands logements de plus de trois chambres s'élèvent à 10.682. En proportion du nombre total de demandes, elles ont légèrement évolué. Elles sont passées de 24,7% en 2009 à 25,8% en 2012.

Concernant votre deuxième question au sujet de l'offre de grands logements, je peux vous annoncer que le nombre de logements de plus de trois chambres a augmenté grâce aux rénovations et aux constructions de nouveaux logements réalisées dans le secteur. Nous avons décidé de construire proportionnellement plus de grands logements et de logements d'une chambre, s'agissant des deux segments qui présentaient un déficit dans le logement social, d'autant plus que la construction de logements d'une chambre selon les normes d'aujourd'hui facilite les processus de mutation.

En effet, nous pouvons proposer aux personnes occupant un logement "suradapté" un logement de bien meilleure qualité. Entre 2009 et 2012, on est passé de 9.915 logements de trois chambres et plus à 10.308, soit une hausse de près de 400 grands logements.

Concernant votre troisième question, depuis le début de la législature, je suis régulièrement intervenu pour sensibiliser le secteur à la problématique de la sous-occupation. Depuis cet été, avec l'adoption du Code bruxellois du logement, les mutations sont devenues obligatoires.

Il existe une demande importante pour de grands logements. Nous devons nous assurer qu'ils soient mis à la disposition des ménages qui en ont le plus besoin. Pour 489 mutations en 2008, on est passé à 772 mutations en 2012. Après que j'en ai fait la critique au secteur, remarquons que l'évolution est très importante, d'année en année. De 2011 à 2012, elle est de 608 à 772 mutations. Notre travail tant

en gelegen zijn binnen een straal van 4 km of in dezelfde gemeente. De nieuwe huurprijs mag ook hoogstens 15% hoger zijn dan de oude.

culturel que normatif commence à porter ses fruits.

Il existe un cadastre des mutations. Je vous invite à consulter les statistiques annuelles de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), disponibles sur son site internet. Vous y trouverez le nombre de mutations par SISP.

Au sujet de votre quatrième question, je peux vous dire que les mutations permettent de libérer de grands logements pour des familles qui "sur-occupent" leur logement social. Cette politique a donc permis d'optimiser l'occupation des logements. Elle ne permet pas d'accroître le nombre d'entrées dans le logement social, mais plutôt une occupation plus adaptée à la taille réelle des ménages.

Concernant les aides au déménagement, actuellement, elles ne sont accordées qu'aux locataires contraints de muter. Dans l'avant-projet d'arrêté adopté en première lecture par le gouvernement à la mi-juillet 2013 et modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996, j'ai élargi cette aide.

Si l'avant-projet d'arrêté est adopté, cette aide sera élargie aux locataires sociaux contraints de déménager à cause de travaux de rénovation dans leur logement ou de problèmes de salubrité. Cette aide devrait également être élargie aux personnes de plus de 70 ans qui occupent un logement "suradapté" et qui acceptent un logement adapté à leur composition de ménage. Enfin, les personnes handicapées qui sont désormais soumises aux mutations obligatoires bénéficieront également de cette aide.

En outre, je prévois dans cet avant-projet, une indexation annuelle du complément de loyer, jugé trop peu dissuasif pour les acteurs de terrain. Ce complément était plafonné à 594 euros par an depuis 1996, soit à un peu moins de 50 euros par mois. Cette mesure fera effectivement des mécontents. Il s'agit néanmoins d'une question d'équité et nous l'assumerons. Enfin, concernant votre dernière question, les locataires qui refusent le logement qui leur est proposé se verront remettre un préavis de six mois pour quitter leur logement. Cette mesure peut sembler stricte mais le Code du logement encadre cette mesure et protège les locataires d'éventuels abus.

En effet, le logement adapté à leur composition de

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf (*in het Frans*).- *Ik sluit me aan bij de antwoorden van de minister: we staan voor een belangrijke uitdaging op het vlak van huisvesting.*

We moeten dan ook zo correct mogelijk gebruikmaken van de middelen waarover we beschikken. We hopen dat iedereen zich achter het nieuwe verhuizingsmechanisme zal scharen en dat we niet al te vaak tot dwang zullen moeten overgaan.

De verhuistoelagen zijn een extra bewijs van de goede wil van de regering.

(De heer Michel Colson, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

Het lag nooit in de bedoeling van de regering om huurders aan de deur te zetten, maar wel om alle burgers een aangepaste woning te kunnen aanbieden.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED DAÏF

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

ménage devra présenter un degré de confort similaire, se situer dans un rayon de 4km ou dans la même commune et le loyer ne pourra pas dépasser de plus de 15% l'ancien loyer.

Il s'agit de balises que nous avons décidées au sein de cette commission lors de la réforme du Code du logement. La règle prévoit qu'un locataire ne peut continuer à occuper un logement lorsque celui-ci n'est pas adapté ou lorsque ses revenus ne sont pas adaptés. Tels sont les points de la réforme que nous avons prévus concernant le bail à durée déterminée.

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

M. Mohamed Daïf.- Je rejoins M. le ministre pour ses réponses : nous sommes face à un défi du logement important, une mutation de la société et des demandes en augmentation.

Dès lors, nous devons gérer ce que nous avons à notre disposition de la manière la plus juste possible. Nous espérons que tout le monde adhérera à ce mécanisme de mutation et que nous ne serons amenés à délivrer que peu de préavis.

Les aides au déménagement pour certaines catégories de locataires sont une preuve supplémentaire de la bonne volonté du gouvernement en la matière.

(M. Michel Colson, doyen d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

L'objectif n'est jamais de mettre des locataires à la porte de leur logement, mais de leur proposer un logement adapté, dans un environnement plus agréable. Il faut laisser la place aux autres et s'adapter aux changements de société.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED DAÏF

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

betreffende "de solidariteitsbijdrage".

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf (in het Frans).- *Op grond van de nieuwe Huisvestingscode kunnen openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) ook woningen voor middelgrote inkomens beheren.*

Bepaalde sociale huurders moeten een solidariteitsbijdrage betalen. Het gaat om gezinnen die meer verdienen dan het maximale inkomen dat wordt gehanteerd voor mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning. De laatste keer dat de solidariteitsbijdrage werd verhoogd, was in 2012.

Ik vraag me af hoe het verder moet met de solidariteitsbijdrage. Zullen de nieuwe huurders worden beschouwd als sociale huurders, of als huurders van een woning voor middelgrote inkomens? Zullen de huurders van zo'n woning voor middelgrote inkomens ook een solidariteitsbijdrage moeten betalen?

Zijn er sociale huurders die hun woning hebben verlaten sinds de verhoging van de solidariteitsbijdragen?

U zei dat de solidariteitsbijdrage niet zou worden verhoogd in 2013. Zal dat in 2014 wel het geval zijn?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *U moet weten dat de maandelijkse solidariteitsbijdrage er kwam toen de huurovereenkomst van onbepaalde duur werd ingevoerd in de Brusselse sociale huisvesting. Het doel van de bijdrage was - en is nog steeds - om gezinnen met een hoger inkomen meer te laten bijdragen. De recente invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur in de Brusselse Huisvestingscode schept een nieuwe situatie.*

De solidariteitsbijdrage is er vandaag alleen voor huurders van sociale woningen met een inkomen

concernant "la cotisation de solidarité".

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

M. Mohamed Daïf.- Le nouveau code du logement introduit la gestion de logements moyens par les sociétés immobilières de service public (SISP). Cela implique que de nouveaux locataires feront leur apparition dans le parc locatif social.

Actuellement, certaines catégories de locataires sont soumises à une cotisation de solidarité applicable dans le logement social. Pour rappel, elle concerne les ménages dont les revenus sont supérieurs aux revenus d'admission. Cette cotisation a été augmentée, la dernière fois, en 2012 pour atteindre le plafond de 80%.

Je m'interroge sur sa future application. Les locataires dont question seront-ils désormais considérés comme occupant un logement moyen ? Les locataires des logements moyens gérés par les SISP devront-ils s'acquitter, en plus de leur loyer calculé selon certains critères de revenus, de cette cotisation de solidarité ?

Après le rehaussement du plafond à 80%, des ménages ont-ils quitté leur logement social ? Dans l'affirmative, combien ?

Vous avez annoncé qu'aucune augmentation de la cotisation n'était programmée pour 2013. Qu'en sera-t-il pour 2014 ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- En ce qui concerne votre première question au sujet de la mise en place de la cotisation mensuelle de solidarité dans le logement moyen, il faut se rappeler que la cotisation mensuelle de solidarité a été mise en place dans le cadre de la consécration en 1993 du régime de bail à durée indéterminée dans le secteur du logement social bruxellois lors d'une première réforme du Code bruxellois du logement.

Cette cotisation visait, et vise toujours, à mobiliser davantage la capacité contributive des ménages ayant des revenus supérieurs aux revenus

dat hoger ligt dan het inkomen dat toegang verleent tot een sociale woning. Huurders van een middelgrote woning betalen geen solidariteitsbijdrage, maar wel huur in verhouding tot hun inkomen. Ik dien binnenkort een ontwerp van besluit in dat de regels vastlegt.

Wat uw tweede vraag betreft, heb ik geen weet van gezinnen die louter wegens de verhoging van de solidariteitsbijdrage verhuisd zijn. De gevolgen van de verhoging werden binnen de perken gehouden door de som van huur en bijdrage te begrenzen tot 25% van het gezinsinkomen.

Over uw laatste vraag kan ik zeggen dat de regering onlangs het behoud van de begrenzing op 80% in eerste lezing heeft goedgekeurd. Ik heb voorgesteld niet tot 100% te gaan in 2014.

Er werden tijdens deze regeerperiode veel hervormingen doorgevoerd in de sociale huisvesting, zoals bijvoorbeeld het huurcontract van bepaalde duur. Die hervorming verandert onze visie op de sociale huisvesting. Als nieuwe huurders een comfortabeler inkomen krijgen, moeten ze plaatsmaken voor behoeftige gezinnen. Er komt dus een correctiemechanisme, waarbij je wel in je huis kunt blijven wonen, maar van sociale huisvesting overschakelt naar het huurstelsel voor middeninkomens. Daarom heb ik voorgesteld om ook middelgrote woningen op te nemen in het socialehuisvestingspatrimonium.

Een andere hervorming waar we het tijdens uw vorige interpellatie over gehad hebben, is die van de mutatieregels.

Ten slotte is er nog de kwestie van de herstructurering van de sociale huisvestingsmaatschappijen, waarvan er in maart 2015 maar 16 zullen overblijven.

De regering vond het niet nodig de begrenzing van de solidariteitsbijdrage te verhogen. Van 1998 tot 2009 bedroeg die bijdrage 40%, waarna ze sinds het begin van deze regeerperiode geleidelijk is gestegen van 40 naar 80%. Ik vind dan ook dat dat element uit het beleidsakkoord uitgevoerd is.

De reden waarom we niet boven de 80% gaan, is dat we willen komen tot een globale berekening van de huur, waarvoor de BGHM simulaties zal maken. Bovendien heeft 100% geen zin zo lang er

d'admission. La mise en place, récente, d'un régime de bail à durée déterminée a changé quelque peu la donne, j'y reviendrai.

La cotisation de solidarité est, aujourd'hui, définie dans le titre 6 du Code bruxellois du logement spécifiquement consacré au logement social, et plus précisément à l'article 143. Cette cotisation n'est donc destinée qu'aux locataires du logement social dont les revenus dépassent le revenu d'admission établi.

Les locataires de logements moyens ne sont pas soumis à la cotisation de solidarité, et ils paieront, légitimement, un loyer plus en phase avec leurs revenus. Je saisirai prochainement le gouvernement d'un projet d'arrêté établissant les règles à cet égard.

S'agissant de votre seconde question, il n'y a pas eu à ma connaissance, malgré des craintes qui ont pu être exprimées notamment dans cette assemblée, de mouvement significatif de ménages qui auraient quitté le logement social pour le seul motif de la hausse de la cotisation de solidarité. L'effet de cette augmentation a toujours été atténué par le plafonnement de la somme du loyer et de la cotisation à 25 % du revenu du ménage.

C'est une balise très importante. Je n'ai reçu que de très rares courriers, dont certains très cocasses : il m'a ainsi été curieusement reproché d'augmenter les loyers au moment de la crise boursière, ou encore de demander 900 euros de loyer par mois (comme le loyer ne peut pas dépasser 25% des revenus, cela suppose des revenus qui ne correspondent pas vraiment au logement social) ...

Concernant votre dernière question, le gouvernement a récemment approuvé en première lecture le maintien du plafond à 80% pour l'année 2014. J'ai proposé de ne pas aller à 100% pour l'année 2014. J'avais également demandé de ne pas augmenter ce plafond en 2013.

Durant cette législature, les réformes dans le logement social ont été nombreuses. Il y a eu la mise en place d'un contrat de bail à durée déterminée. Cette réforme aura un impact sur la vision du logement social. Nous en avons parlé.

Les nouveaux locataires, lorsqu'ils auront atteint un revenu plus confortable, devront laisser la place

andere begrenzingen bestaan.

à des ménages plus nécessiteux. Donc il y aura un mécanisme de correction. Il permettra peut-être même de rester dans son propre logement tout en changeant de régime, en passant du régime de loyer social au régime des loyers pour revenus moyens. Permettre ce type de mutation est une des motivations qui m'ont incité à proposer d'insérer de manière encadrée des logements moyens dans le patrimoine du logement social.

Une autre réforme est celle des mutations. Nous en avons parlé lors de votre précédente interpellation.

Enfin, il y a la restructuration du logement social. Les SISP vont devoir fusionner. En mars 2015, il n'y aura plus que 16 sociétés au maximum, contre 32 aujourd'hui. Cette réorganisation a des impacts aussi bien sur les locataires que sur les travailleurs.

Le gouvernement n'a donc pas vu la nécessité d'ajouter à tout cela un relèvement du plafond de la cotisation de solidarité. En outre, le plafond de cette cotisation a été maintenu à 40% pendant plus de dix ans, de 1998 à 2009. Depuis 2009, le début de cette législature, le plafond a été relevé, passant progressivement de 40% à 80%.

Par conséquent, j'estime que la volonté inscrite dans la déclaration de la politique régionale, de "relever le plafond" a été remplie. L'accord a été respecté sur ce point.

Enfin, je terminerai en vous disant que l'une des raisons qui m'ont poussé à ne pas aller au-delà des 80%, est que nous devons absolument travailler sur un calcul global du loyer, chantier extrêmement lourd s'il en est.

En effet, aller jusqu'à 100% alors qu'existent et fonctionnent à l'heure actuelle toutes ces balises de 25% et autres, n'a pas beaucoup de sens. Il nous faut atteindre une lisibilité beaucoup plus importante !

Nous connaissons aujourd'hui l'une des étapes qui est la demande de plusieurs simulations effectuée auprès de la SLRB afin de pouvoir travailler sur une modification du calcul du loyer à l'avenir.

En attendant le fruit de ce travail, il ne me semblait pas pertinent d'aller vers une augmentation à 100% de la cotisation de solidarité telle qu'elle existait aujourd'hui.

De voorzitter.- De heer Daïf heeft het woord.

De heer Mohamed Daïf *(in het Frans).*- *De solidariteitsbijdrage moet sociale huurders aansporen om hun woning te verlaten wanneer hun inkomen stijgt. Tot nu toe deden ze dat niet zo vaak, beschermd als ze waren door een huurcontract van onbepaalde duur.*

Helaas is het plafond voor de bijdrage lang erg laag gebleven. Nu is het opgetrokken tot 80%.

De berekening van de huurprijs is erg complex en moet vereenvoudigd worden.

Het is een wijze beslissing om alles te houden zoals het is tot alle nieuwe mechanismen van start gaan.

- Het incident is gesloten.

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

M. Mohamed Daïf.- La cotisation de solidarité a été instaurée pour inciter les locataires des logements sociaux à quitter leur logement dans le cas d'une augmentation de leurs revenus. Protégés par des baux à durée indéterminée, ils étaient en effet enclins à y rester même lorsque le logement n'était plus adapté.

Le plafond de cette cotisation a malheureusement été maintenu à un taux très bas pendant longtemps, pour passer à 80% aujourd'hui.

Le calcul du loyer comprend de nombreux paramètres et n'est compréhensible qu'à condition de simplifier les choses.

La décision de garder les choses en l'état en attendant que tous ces nouveaux mécanismes se mettent en route, y compris le nouveau Code du logement et l'introduction du logement moyen dans celui-ci, est parfaitement sage.

- L'incident est clos.