



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 1 APRIL 2014**

—

**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 1^{er} AVRIL 2014**

—

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

MONDELINGE VRAAG	5
- van de heer Paul De Ridder	5
aan mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,	
betreffende "de moeilijkheden om de voetgangersbrug aan het Verboeckhovenplein in Schaarbeek open te stellen voor het publiek".	
INTERPELLATIES	8
- van mevrouw Michèle Carthé	8
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de oprichting van een gewestelijk en mutualistisch fonds van huurwaarborgen".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Michèle Carthé.</i>	9
- van de heer André du Bus de Warnaffe	12
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels	

SOMMAIRE

QUESTION ORALE	5
- de M. Paul De Ridder	5
à Mme Evelyne Huytebroeck, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,	
concernant "les problèmes liés à l'ouverture au public de la passerelle située place Verboeckhoven à Schaerbeek".	
INTERPELLATIONS	8
- de Mme Michèle Carthé	8
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 mise en place d'un fonds régional et mutuelliste des garanties locatives".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Michèle Carthé.</i>	9
- de M. André du Bus de Warnaffe	12
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du	

Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de werking van de SVK's".		Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "le fonctionnement des AIS"	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Michel Colson, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer André du Bus de Warnaffe.</i>	14	<i>Discussion – Orateurs : M. Michel Colson, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. André du Bus de Warnaffe.</i>	14
- van de heer Michel Colson	19	- de M. Michel Colson	19
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, betreffende "de toestand van het Woningfonds na sommige beleggingen in de Gemeentelijke Holding".		à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente, concernant "la situation du Fonds du logement à la suite de certains placements dans le Holding Communal".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Michel Colson.</i>	21	<i>Discussion – Orateurs : M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Michel Colson.</i>	21

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

MONDELINGE VRAAG

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PAUL DE RIDDER

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

betreffende "de moeilijkheden om de voetgangersbrug aan het Verboeckhovenplein in Schaarbeek open te stellen voor het publiek".

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

De heer Paul De Ridder.- In het kader van het wijkcontract Navez-Portaels in Schaarbeek werd beslist om een voetgangersbrug te bouwen over de treinsporen van het Eugène Verboeckhovenplein, beter bekend als de Berenkuil. De brug zou 600.000 euro kosten.

Ze is echter overbodig. Het is onmogelijk om met de brug het Eugène Verboeckhovenplein over te steken, want ze overbrugt enkel het centrale gedeelte van het plein, niet het plein in zijn geheel. Bovendien is er op het plein al een zebraapad waarop je in veilige omstandigheden kunt oversteken.

Bovendien is de fundering van de brug van die aard dat er volgeladen vrachtwagens kunnen overrijden, terwijl een lichtere en goedkopere

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE M. PAUL DE RIDDER

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

concernant "les problèmes liés à l'ouverture au public de la passerelle située place Verboeckhoven à Schaarbeek".

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

M. Paul De Ridder (en néerlandais).- *Dans le cadre du contrat de quartier Navez-Portaels à Schaarbeek, il a été décidé de construire une passerelle au-dessus des rails de chemin de fer de la place Verboeckhoven. Elle coûterait 600.000 euros.*

Cette passerelle est inutile : elle ne permet pas de traverser la place puisqu'elle n'en enjambe que la partie centrale. Par ailleurs, un passage piétons permet déjà de traverser la place en toute sécurité.

En outre, les fondations de la passerelle ont été calculées pour permettre à des camions de l'emprunter alors qu'elle n'est destinée qu'aux piétons, vélos et mobylettes.

La passerelle, qui devait être accessible au public

fundering voldoende was voor een brug voor voetgangers, fietsers en bromfietzers.

De bedoeling was om de brug eind 2013 open te stellen voor het publiek. Dat is niet gelukt, want de bekleding van de brug bleek ongeschikt. Bij regenweer is de brug te glad en bijgevolg te gevaarlijk. De brug is vandaag nog steeds ontoegankelijk voor het publiek. De aannemer werd gevraagd om een oplossing te zoeken.

Waarom werd in het kader van het wijkcontract Navez-Portaels gekozen voor een voetgangersbrug, terwijl er in de wijk dringender problemen zijn op het vlak van openbare werken en mobiliteit?

Waarom werd er gekozen voor een zware en dure fundering, terwijl een lichtere en goedkopere had volstaan?

Hoe verklaart u dat een bouwfirma in opdracht van de Brusselse overheden een voetgangersbrug bouwt die niet geschikt blijkt te zijn voor voetgangers, hoewel er een bestek opgemaakt werd?

Welke meerkost moet de belastingbetaler betalen om de voetgangersbrug alsnog geschikt te maken voor voetgangers?

De voorzitter.- Mevrouw Huytebroeck heeft het woord.

Mevrouw Evelyne Huytebroeck, minister.- Het Eugène Verboeckhovenplein is een belangrijke plaats in de stad. Het plein vormt de verbinding tussen de omliggende wijken en is een knooppunt voor het openbaar vervoer. Er heerst een gezellige drukte.

Bij de wijkdiagnose en de uitwerking van het wijkcontract Navez-Portaels bleek dat iedereen het uitermate belangrijk vond om de identiteit, het buurtgevoel en de landschappelijke kwaliteiten van het plein te versterken.

Het was de bedoeling om het te laten uitgroeien tot een echte, multimodale ontmoetingsplaats, een structurerende ruimte die de verschillende wijken verbindt.

(verder in het Frans)

à la fin 2013, ne l'est toujours pas parce que le revêtement s'est avéré glissant par temps pluvieux. Il a été demandé à l'entrepreneur de trouver une solution.

Pourquoi a-t-on choisi de réaliser un pont pour piétons dans le cadre de ce contrat de quartier alors qu'il y a d'autres problèmes plus urgents en matière de travaux publics et de mobilité ?

Pourquoi ne pas avoir choisi des fondations plus légères ?

Comment expliquez-vous que malgré un appel d'offres, une entreprise mandatée par les pouvoirs publics bruxellois construisent une passerelle qui s'avère inadéquate pour les piétons ?

Quel surcoût les contribuables devront-ils payer pour adapter cette passerelle aux piétons ?

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

Mme Evelyne Huytebroeck, ministre *(en néerlandais).*- *La place Eugène Verboeckhoven constitue une charnière entre les différents quartiers qui l'entourent et un carrefour pour les transports en commun.*

Le contrat de quartier Navez-Portaels entend faire de la place un véritable lieu de rencontre multimodal et structurant.

(poursuivant en français)

Le choix d'intervenir sur un nœud urbain supralocal tel que la place Verboeckhoven n'est donc pas anodin. Au contraire, un tel projet permet de se placer dans une vision urbaine globale, qui aborde les enjeux de liaison et d'articulation entre les quartiers.

Le traitement de ces espaces est essentiel pour

Ingrijpen in een 'supralokaal' stadsknooppunt zoals het Eugène Verboeckhovenplein is geen sinecure. Dit project past echter in een algemene stadsvisie.

De inrichting van deze ruimte is noodzakelijk om een antwoord te bieden op de problemen in de omliggende wijken: ontsluiting, toegankelijkheid en gebrek aan openbare ruimte.

(verder in het Nederlands)

Uitgaande van die principes en de aanbevelingen van de werkgroep Openbare Ruimte, die samengesteld is uit inwoners en verenigingen van de wijk, stelde de gemeente Schaarbeek, bouwheer van het project, een bestek op en organiseerde een mededingingsprocedure om een projectontwerper aan te stellen.

Het adviescomité, gevolgd door het college van de gemeente, koos unaniem voor het voorstel van het bureau MSA. Dat houdt in dat er een voetgangersbrug wordt gebouwd om de twee kanten van het plein met elkaar te verbinden en zo een openbare ruimte te creëren waarin mensen kunnen vertoeven.

(verder in het Frans)

Dit kunstwerk heeft een grote architecturale waarde, zorgt ervoor dat het plein er groter uitziet en draagt bij aan de herkenbaarheid van het plein. Het zal nieuwe mogelijkheden bieden om gebruik te maken van de openbare ruimte, de verbindingen tussen de wijken verbeteren, de huidige infrastructuur versterken en de stadssfeer die de trein oproept, beter tot zijn recht laten komen.

(verder in het Nederlands)

Het project is allesbehalve overbodig. Het is zelfs essentieel voor zowel de wijk, als de hele gemeente en het gewest. Het ligt volledig in de lijn van de hervorming van de duurzame wijkcontracten. Bovendien vult het alle andere stadsvernieuwingsacties in de aangrenzende wijken perfect aan, zoals de herstructurering van de Fraikinstraat, de herinrichting van het kruispunt Foch-Metsys, de renovatie van de Florisstraat, de Capronierstraat, enzovoort.

Via het wijkcontract Navez-Portaels worden dus

répondre à des problèmes rencontrés dans les quartiers voisins : désenclavement, accessibilité des équipements, carence en espaces publics.

(poursuivant en néerlandais)

C'est sur la base de ces principes et des recommandations du groupe de travail espace public, composé d'habitants et d'associations du quartier, que la commune de Schaerbeek, maître de l'ouvrage, a élaboré un cahier des charges et organisé une procédure de mise en concurrence en vue de désigner un auteur de projet.

Le comité d'avis, suivi par le collège communal, a sélectionné à l'unanimité la proposition du bureau MSA visant à bâtir une passerelle afin de relier les deux côtés du centre de la place et créer ainsi un nouvel espace public.

(poursuivant en français)

Cet ouvrage d'art d'une grande qualité architecturale élargit la perception spatiale de la place et marque une identité forte du lieu à une échelle supralocale. Il va permettre de générer de nouveaux usages et de nouvelles formes d'appropriation de l'espace public, de favoriser la traversée de la place et les liens interquartiers, de valoriser la perspective de l'axe Colignon-gare, d'ouvrir une nouvelle perspective sur la vallée artificielle de la ligne de chemin de fer, de renforcer l'architecture du lieu existant et de mettre en valeur l'ambiance urbaine générée par le passage du train.

(poursuivant en néerlandais)

Ce projet est essentiel tant pour le quartier que pour la commune et la Région. Il s'inscrit parfaitement dans l'esprit de la réforme des contrats de quartier durable et est complémentaire avec toutes les autres actions de revitalisation urbaine menées dans les quartiers limitrophes.

(poursuivant en français)

La typologie des fondations utilisées pour la passerelle tient compte du projet et du contexte lié à la présence des remblais du train. Il s'agit de fondations sur pieux, calculées par des ingénieurs suivant l'Eurocode et son annexe nationale belge. Celles-ci sont validées par une entreprise

veel en vruchtbare projecten op het vlak van mobiliteit en openbare ruimte gerealiseerd.

(verder in het Frans)

De fundering van de voetgangersbrug houdt rekening met het project en de treinsporen. Ze voldoet aan de Belgische en Europese normen en is nodig om het gewicht van de brug te kunnen dragen.

(verder in het Nederlands)

De vertraging in de afwerking is te wijten aan het feit dat de aannemer het bestek niet nageleefd heeft op het vlak van de antislipbekleding van de voetgangersbrug. De gemeente Schaarbeek, die bouwheer is, heeft me verteld dat het bedrijf toegestemd heeft om de volledige bekleding op eigen kosten te vervangen en dat de laatste werken in april, rond Pasen, uitgevoerd zullen worden.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

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

betreffende "de oprichting van een gewestelijk en mutualistisch fonds van huurwaarborgen".

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (in het Frans).- In de algemene beleidsverklaring van de Brusselse regering staat: "Een gewestelijk en mutualistisch Fonds van huurwaarborgen dat wordt beheerd

spécialisée, en collaboration avec un département spécialisé de la KUL, pour permettre la reprise de charges tant verticales qu'horizontales d'un ouvrage qui pèse plusieurs tonnes.

(poursuivant en néerlandais)

Le retard dans la finalisation du chantier est lié au non-respect par l'entrepreneur du cahier des charges sur le point du revêtement antidérapant de la passerelle. La commune de Schaerbeek m'a informée que l'entreprise a accepté de remplacer l'entièreté du revêtement à ses frais. Les derniers travaux seront réalisés en avril.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME MICHÈLE CARTHÉ

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 mise en place d'un fonds régional et mutuelliste des garanties locatives".

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

Mme Michèle Carthé.- La déclaration de politique générale du gouvernement bruxellois stipule : "Un fonds régional et mutuelliste des garanties locatives géré par les pouvoirs publics

door de overheid, zal de huurders enerzijds de mogelijkheid bieden vaste inrestvoeten te genieten en anderzijds een financiële meerwaarde bieden ten gunste van de huurwaarborg voor de minst bedeelden."

Naar aanleiding van mijn interpellatie van november 2009 over de oprichting van dit fonds zei u dat u het samen met de sector nodig vond om met het oog op de regionalisering van de huurwetgeving een uitgebreide studie te bestellen, alvorens het nieuwe systeem van huurwaarborgen te evalueren.

U probeerde me toen gerust te stellen door te zeggen dat u daar volop mee bezig was en dat u er snel op zou terugkomen. Dat was in november 2009.

Binnenkort is de regionalisering van de huurwetgeving een feit. Kan het gewestelijk fonds van start gaan op basis van de besluiten van de destijds aangekondigde studie? Kunt u ons op de hoogte brengen van de conclusies die de contacten en studies opgeleverd hebben?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (in het Frans).- *De huurwaarborgen zijn een heet hangijzer, want het Woningfonds is eerder geneigd om ze af te bouwen dan om ze uit te breiden. Dat betekent dat de OCMW's moeten betalen voor de minstbedeelden. Dat stigmatiseert de kandidaat-huurder en maakt het hem nog moeilijker om een huurwoning te vinden.*

Het is een typisch probleem van de Brusselse huurmarkt, waar het aantal huurders hoger ligt dan het gemiddelde in de andere gewesten. De vraag van mevrouw Carthé verdient dan ook de nodige aandacht.

permettra, d'une part, aux locataires de bénéficier d'intérêts fixes, et d'autre part, de dégager une plus-value financière en faveur de la garantie locative pour les plus démunis."

Je vous ai interpellé en novembre 2009 sur les modalités que vous envisagiez pour la mise en œuvre de ce Fonds régional des garanties locatives. Vous aviez répondu à l'époque que nonobstant la nécessité d'évaluer le nouveau système de garanties locatives en vigueur depuis 2008, vous aviez rencontré l'ensemble des secteurs concernés et estimé nécessaire de lancer une étude préalable et approfondie afin d'étudier les aspects de l'éligibilité, de remboursement, de la couverture des risques, etc., ceci dans la perspective de la régionalisation de la loi sur les baux, encore fédérale à l'époque.

Vous aviez tenté de me rassurer en signalant que vous y travailliez pleinement et que vous y reviendriez prochainement. Nous étions alors en novembre 2009. La régionalisation de la législation sur les baux sera très prochainement une réalité. Êtes-vous dès lors fin prêt à lancer ce fonds régional, sur la base des conclusions de l'étude annoncée en novembre 2009 ? Pouvez-vous nous informer des conclusions des contacts et études organisés à ce propos ?

Discussion

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

M. Michel Colson.- Je voudrais appuyer l'interpellation de ma collègue.

Les garanties locatives sont une vraie question, d'autant que le Fonds du logement a tendance à diminuer cette activité indispensable plutôt qu'à la déployer. Et c'est une volonté de sa part ! Cela signifie que, pour le public le moins favorisé, ce sont les CPAS qui interviennent. Et cela peut jeter l'opprobre sur le candidat locataire, parce qu'il arrive devant le propriétaire avec un système de garantie locative estampillé CPAS, ce qui ne facilite pas la location. Et les CPAS ont leurs limites par rapport à cette question.

C'est un constat, pas une question. C'est un véritable problème par rapport au marché locatif bruxellois, où le nombre de locataires est plus élevé en moyenne que dans les autres Régions du

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Er werden twee studies uitgevoerd: een juridische studie om na te gaan of het gewest wel bevoegd is om een fonds van huurwaarborgen op te richten en een financiële studie om na te gaan wat de kostprijs daarvan zou zijn.*

Volgens de juridische haalbaarheidsstudie is het gevaarlijk om een ordonnantie aan te nemen voor de oprichting van een dergelijk fonds, aangezien daardoor afgeweken zou worden van de federale Huurwet van 1991. Het zou wel mogelijk zijn om de opdracht toe te vertrouwen aan een reeds bestaande instelling: het Woningfonds, dat al leningen toekent voor de huurwaarborg.

Het Woningfonds zou dan geen geld meer lenen aan de huurder, die het op een rekening zet als waarborg, maar zelf garant staan voor het bedrag van de waarborg. Dat heeft twee voordelen: het Woningfonds moet minder geld uitgeven en de centralisering van de huurwaarborgen levert een hogere intrest op.

Er bestaat een juridische basis voor deze oplossing in artikel 112, § 1, 5° van de nieuwe Huisvestingscode, waarin het Fonds de opdracht krijgt om mensen met een laag inkomen de mogelijkheid te bieden de huurwaarborg te betalen tegen vaste voorwaarden die de regering bepaalt. Dat kan via een renteloze lening, een borgstelling of een mutualistisch fonds.

De institutionele hervormingen hebben echter het juridische kader veranderd. Nu het gewest bevoegd wordt voor de huurcontracten, is een meer globale aanpak mogelijk. Dat is iets voor de volgende regering.

Om de kostprijs te berekenen, is de tweede studie uitgegaan van de huidige leningen door het Huurwaarborgfonds. Dat ging in 1999 van start met een dotatie van 2 miljoen euro, maar momenteel wordt daar maar 450.000 euro van gebruikt. Dat komt onder meer doordat 40% van

pays. La question de Mme Carthé mérite vraiment des développements dans le contexte que je viens de décrire.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'étude a été commandée et ses résultats ont été analysés. En réalité, deux études ont été menées : l'une était d'ordre juridique et visait à établir si la Région est compétente pour intervenir de la sorte en cette matière portant sur le bail, compétence fédérale. L'autre était d'ordre financier et visait à savoir quel serait, le cas échéant, le coût du dispositif pour la Région.

Concernant la faisabilité juridique du dispositif, l'étude avait livré en substance la conclusion suivante : "Il apparaît trop dangereux d'adopter, ne fût-ce sur base des compétences implicites, une ordonnance autonome dérogeant à la loi fédérale de 1991 sur le bail de résidence principale et créant un nouveau dispositif de toutes pièces."

Il avait été jugé plus opportun, dans ce cadre que la réforme institutionnelle a fait évoluer, de retenir un scénario juridique qui visait dès lors à confier une mission de ce type à un organisme déjà existant : le Fonds du logement. Ce dernier fournit déjà des prêts pour la constitution de la garantie locative, même si ce n'est pas son activité essentielle.

Cependant, il ne s'agissait pas d'une simple extension des attributions du Fonds. Pour ce dernier, l'idée consisterait, non plus à prêter de l'argent au preneur afin que ce dernier dépose la garantie sur un compte bancaire, mais à se porter caution vis-à-vis du bailleur à concurrence des deux mois de loyer légaux de garantie. Le preneur constitue alors progressivement, entre les mains du fonds, un montant équivalent à celui de la garantie. Il en résulte deux avantages :

- une absence de décaissement pour le Fonds ;

- la centralisation des sommes versées par les locataires, ce qui devrait valoir un taux d'intérêt plus élevé.

Restait à assurer un ancrage législatif préalable pour cette piste de solution. Celui-ci existe,

de aanvragen wordt geweigerd.

Een nieuw mutualistisch fonds zou deze middelen kunnen benutten zonder dat het gewest nieuwe uitgaven moet inschrijven. Het percentage leningen dat niet wordt terugbetaald, bedraagt slechts 4,6%, wat betekent dat dit systeem zelfbedruipend kan zijn.

Ook de voorafgaande selectie zorgt ervoor dat het financiële risico beperkt is.

Indien het systeem wordt uitgebreid, neemt mogelijk ook het risico toe, wat een financiële impact heeft.

De bedragen die door de huurders in het fonds worden gestort als wedersamenstelling van de waarborg, worden echter niet verhoogd en gaan op in de beheerskosten van het systeem.

Het huidige systeem vereist drie voltijds equivalenten, en voor de nieuwe opdracht zijn er wellicht nog twee meer nodig.

Het gewest wordt ter zake bevoegd vanaf 1 juli 2014. Het is aan de volgende regering om een dergelijk systeem op te zetten.

puisque le nouveau Code du logement, pris par ordonnance du 11 juillet 2013, a inséré un article 112, §1^{er}, 5°, stipulant : "Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment (...) fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le gouvernement. Cette aide peut revêtir la forme d'un prêt sans intérêt, d'une caution ou encore d'un fonds mutuelliste". Cette habilitation légale permet donc qu'un arrêté soit pris.

Les réformes institutionnelles ont cependant modifié le cadre de réflexion de cette étude juridique. Le transfert de la compétence du bail à loyer étant désormais acquis, il me semble logique de privilégier une approche consolidée des réponses à apporter par rapport au marché locatif et d'intégrer les apports de cette étude dans une approche plus globale. Le cas échéant, il appartiendra donc au prochain gouvernement de parachever le travail, mais le mécanisme a été identifié et est viable.

Pour estimer le coût d'une telle mesure, la seconde étude s'est basée sur le budget des prêts actuels du Fonds pour la garantie locative, dont voici les enseignements. En 1999, la dotation de départ s'est élevée à 2 millions d'euros. Moins d'un quart de ce montant (450.000 euros) est actuellement utilisé. En cause, notamment, un taux plus ou moins élevé de refus de dossier (40% des demandes).

Il serait donc possible de mettre en route le nouveau fonds mutuelliste en commençant par puiser dans cette manne sans inscrire de dépense nouvelle au budget de la Région. Par ailleurs, le taux de sinistralité (défaut de remboursement) plafonne à 4,6%, ce qui signifie que le système peut s'auto-alimenter sans requérir d'importants apports d'argent extérieur.

Le risque financier est donc limité, notamment parce que le Fonds exerce une sélection à l'entrée.

Si on élargit le système, le taux de sinistre risque toutefois d'augmenter et il faudra prendre en considération l'impact financier lié à cette ouverture.

En revanche, les sommes versées au fonds par les locataires, à titre de reconstitution de la garantie, ne sont guère élevées et sont absorbées par les

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (*in het Frans*).- *De regionalisering is voor juli 2014. We hadden gehoopt dat we inmiddels al verder zouden staan.*

U stelt zelf dat volgens studies het financiële risico beperkt is. Zoals gezegd was het plan om een huurwaarborgfonds op te richten teneinde de opbrengsten van het aanzienlijke kapitaal dat de huurwaarborgen vertegenwoordigen, ten goede te laten komen aan degenen die het moeilijk hebben om een woning te vinden in plaats van aan de banken. Uw antwoord bevat ter zake geen enkel concreet element en verwijst slechts naar het reeds bestaande systeem.

- Het incident is gesloten.

**INTERPELLATIE VAN DE HEER ANDRÉ
DU BUS DE WARNAFFE**

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

betreffende "de werking van de SVK's".

frais de gestion du système.

Le système actuel requiert trois équivalents temps plein et il en faudrait sans doute deux de plus pour assurer la nouvelle mission.

Compte tenu de la régionalisation de la compétence portant sur les baux qui entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2014, il appartiendra au prochain gouvernement de mettre en place un système qui permette de constituer ce fonds régional mutualiste des garanties locatives.

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

Mme Michèle Carthé.- La régionalisation est pour juillet 2014. C'est demain et c'est aujourd'hui. On aurait espéré que la réflexion soit beaucoup plus avancée et prête à être mise en œuvre, ce qui n'est visiblement pas le cas.

Vous dites que d'après les études, le risque financier serait limité. Vous parlez du rôle du Fonds du logement. Or tout ce système-là est basé sur un système de prêt sans intérêts. La question est un fonds mutualiste qui pourrait aussi drainer les masses d'argent des garanties locatives autres, qui permettraient par leur plus-value, plutôt que de bénéficier aux banques, de bénéficier via ce fonds mutualiste aux personnes qui sont en réelle difficulté pour accéder au logement.

C'est cela le principe de base. Votre réponse me semble essentiellement fondée sur le système tel qu'il est actuellement et ne propose rien de bien précis en ce qui concerne une nouvelle approche comme celle que je viens d'évoquer.

- L'incident est clos.

**INTERPELLATION DE M. ANDRÉ DU BUS
DE WARNAFFE**

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

concernant "le fonctionnement des AIS"

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

De heer André du Bus de Warnaffe (*in het Frans*).- *het werkingsprincipe van de sociale verhuurkantoren (SVK) houdt in dat vastgoed van privé-eigenaars verhuurd wordt aan gezinnen met een bescheiden inkomen. De eigenaar aanvaardt een huur die lager ligt dan de gangbare prijzen in ruil voor een aantal voordelen:*

- het goed staat bijna nooit leeg;

- sommige gemeenten geven korting op het kadastraal inkomen;

- het SVK zorgt voor de huurder, het huurcontract, de inning van de huur, het toezicht op eventuele reparatie- en onderhoudswerken ten laste van de huurder;

- het goed wordt opgeknapt bij afloop van het huurcontract;

- het SVK geeft de eigenaar onder bepaalde voorwaarden toegang tot gewestelijke renovatiesteun.

Op 30 september 2012 beheerden 23 SVK's 3.200 Brusselse woningen. Mijn politieke fractie is erg enthousiast over het systeem, dat het tekort aan betaalbare huurwoningen voor een stuk verhelpt. Het kost de overheid minder en biedt het voordeel dat eigenaars het beheer van hun goed met rendementszekerheid kunnen uitbesteden.

Toch kent het systeem een aantal problemen:

- sommige woningen beantwoorden niet aan de criteria van de Huisvestingscode;

- sommige beheerders zouden druk uitoefenen op kandidaat-huurders om dergelijke woningen toch te aanvaarden;

- soms krijgen huurders een woning toebedeeld die nog niet opgefrist is.

Het aantal klachten over woningen die door SVK's worden beheerd en het aantal huurverboden blijft weliswaar bijzonder laag in vergelijking met klachten over woningen op de privémarkt, maar blijktbaar vrezen huurders dat ze op een zwarte

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

M. André du Bus de Warnaffe.- Le principe de fonctionnement des agences immobilières sociales (AIS) consiste à mettre en location des biens immobiliers appartenant à des propriétaires privés au bénéfice de ménages aux revenus limités. Le propriétaire-bailleur accepte, en échange d'une série d'avantages, de percevoir un loyer inférieur à celui du marché. Celui-ci jouit des avantages suivants :

- entre deux locataires, il n'y a quasiment aucune vacance locative ;

- certaines communes offrent un abattement fiscal sur le précompte immobilier ;

- l'AIS se charge du choix du locataire, de la conclusion du bail, de la perception du loyer, de la supervision des travaux éventuels de réparation et d'entretien à charge du locataire ;

- le logement est remis en état en fin de mandat ou de bail, compte tenu de l'usure locative normale ;

- l'AIS confère au propriétaire le droit de bénéficier d'une aide à la rénovation octroyée par la Région, sous certaines conditions.

À Bruxelles, au 30 septembre 2012, 3.200 logements étaient gérés par 23 agences immobilières sociales.

Ma formation politique est très enthousiaste vis-à-vis de ce système, qui permet de lutter contre le déficit de logements à loyer accessible en Région Bruxelloise. S'il a le mérite de coûter moins cher aux pouvoirs publics que la construction de logements publics, il a également l'avantage de donner la possibilité à des propriétaires qui n'ont pas le temps ou les compétences requises en gestion, ou qui habitent loin ou à l'étranger, de pouvoir se décharger de manière sécurisée de la gestion de leur bien, tout en bénéficiant d'un rendement garanti.

Néanmoins, le système n'est pas parfait. Il me revient les problèmes suivants :

- certains logements ne seraient pas conformes aux critères obligatoires retenus par le Code du

lijst terechtkomen als ze klacht indienen.

Bovendien zouden malafide eigenaars de woningcrisis aangrijpen om hun goed in slechte staat via bepaalde SVK's toe te verhuren. Hebt u daar ook geruchten over opgevangen? Moeten SVK's nagaan of de woning beantwoordt aan de criteria van de Huisvestingscode alvorens ze te verhuren? Welke beroepsmogelijkheden hebben kandidaat-huurders die een onhygiënische woning weigeren?

De overheid zou daar systematisch op kunnen controleren en een tevredenheidsenquête kunnen afnemen bij huurders en verhuurders. Met het oog op de objectiviteit kan ze daarvoor een externe partner inschakelen.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (in het Frans).- *Wenst de heer du Bus de Warnaffe al dan niet dat de SVK's*

logement. Ils seraient indécents et vétustes, tant sur le plan de la sécurité que de la santé ;

- certains responsables exerceraient une pression morale sur les candidats pour qu'ils acceptent ces logements précités, qui ne correspondent pas toujours à leur demande ;

- on ferait entrer le candidat dans le logement avant qu'il ne soit rafraîchi ou remis en état, au motif qu'il faut éviter une vacance locative pour le propriétaire ou que les équipes de travaux sont débordées ou en vacances.

S'il est vrai que le nombre de plaintes concernant les logements gérés en AIS en 2012, soit huit, et le nombre d'interdictions à la location, soit six, restent faibles par rapport aux plaintes concernant les logements appartenant au parc immobilier privé, il me revient également que des candidats locataires refusent de porter plainte, de peur d'être placés sur une liste noire.

En outre, certains propriétaires indécents, conscients de ce que leur bien est difficilement louable sur le marché privé, profiteraient de la crise du logement à Bruxelles pour confier leur bien en mauvais état à certaines AIS.

Avez-vous également eu des échos de cette problématique ? Les AIS sont-elles tenues, en amont, de vérifier des critères tels que ceux prévus par le Code du logement, avant d'accepter un bien en gestion ? Quelles sont les voies de recours pour les candidats locataires qui n'acceptent pas un logement pour des raisons de salubrité ?

J'ajoute que nous pourrions systématiquement instaurer un système d'audit pour les AIS. Ce serait également l'occasion d'envoyer aux candidats et aux locataires un questionnaire de satisfaction.

Celui-ci serait renvoyé à un cabinet externe, de façon à obtenir des avis un peu plus objectifs sur la situation actuelle de l'octroi des logements et sur les réactions des locataires.

Discussion

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

M. Michel Colson.- J'aimerais savoir, après la réponse du secrétaire d'État, si M. du Bus de

worden versterkt?

Het succes van de SVK's is ook te danken aan een zekere flexibiliteit. Als een bepaald systeem goed functioneert, ontstaat echter jammer genoeg vaak de neiging om het aan allerlei controles te onderwerpen, wat de verdere ontwikkeling ervan ondermijnt.

De Huisvestingscode legt al tal van verplichtingen op. Iedereen in het parlement steunt de SVK's.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De sociale verhuurkantoren (SVK's) worden sinds 1998 door het gewest erkend en gesubsidieerd. De erkenning wordt geregeld door het regeringsbesluit van 28 februari 2008*

De SVK's bieden personen met een bescheiden inkomen kwaliteitswoningen aan tegen redelijke huurprijzen. Ze nemen daartoe privéwoningen in beheer via een overeenkomst met de eigenaar of de vruchtgebruiker.

Sinds 2009 is het aantal SVK's onveranderd gebleven. Er zijn momenteel 22 SVK's werkzaam in Brussel. Het aantal woningen dat zij beheren is evenwel gestegen van 2.496 in 2009 tot 3.501 in september 2013.

Tussen 2010 en 2014 werden de gewestelijke subsidies voor de SVK's verhoogd van 5,085 tot 10,121 miljoen euro. Om in aanmerking te komen voor de subsidies, moeten de woningen beantwoorden aan de kwaliteitsnormen en aan de normen die van toepassing zijn in het kader van de herhuisvestingstoelage. De administratie is echter niet belast met een systematische controle van de woningen die de SVK's in beheer nemen of verhuren.

Sinds 2009 heeft de Huisvestingsinspectie tweemaal een onmiddellijk verhuurverbod opgelegd, waarvan één na negen maanden werd opgeheven, en elf keer een verhuurverbod na een tweede bezoek, waarvan er acht werden

Warnaffe souhaite ou non un renforcement du contrôle des AIS. Cela me semble être la vraie question.

Pour ma part, je crois que le succès des AIS est aussi dû à cette flexibilité. Lorsqu'un instrument fonctionne bien, plutôt que de lui faciliter la tâche, on a cependant tendance à le contrôler et à entraver son déploiement. Il ne faut pas tuer l'outil en essayant d'éviter l'un ou l'autre petit dérapage.

Avec le Code du logement, la contrainte est déjà plus forte, alors que les AIS sont un outil qui fait l'unanimité au sein de cette commission et du parlement.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les agences immobilières sociales répondent à des conditions d'agrément qui sont stipulées dans l'arrêté gouvernemental du 28 février 2008. Elles sont reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998.

Elles proposent des logements de qualité en contrepartie d'un loyer raisonnable, à des personnes disposant de revenus modestes. Les logements, issus du parc privé, sont pris en charge et gérés par l'AIS au travers d'une convention avec le propriétaire ou usufruitier du bien. Les AIS réalisent un travail de médiation entre le propriétaire et le locataire, dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion.

Depuis 2009, le nombre d'AIS est resté stationnaire. En effet, à la suite de difficultés, l'AIS Integra a perdu son agrément en 2011, tandis qu'une autre, l'AIS de Forest, l'obtenait au même moment. On compte actuellement 22 AIS agréées actives sur le territoire de la Région, dont 20 sont membres de la Fédération des AIS, la Fedais.

Le parc de logements mis sur le marché par ce biais va grandissant. En effet, le nombre de logements pris en charge par les AIS est passé de 2.496 en 2009 à 3.200 en septembre 2012 et 3.501 en septembre 2013, soit une augmentation de 40% en quatre ans, ou encore une augmentation totale de 1.005 logements et une croissance annuelle moyenne de 251 logements.

opgeheven. Het gaat om gemiddeld drie sancties per jaar, of één sanctie per duizend woningen. Dat is een bijzonder laag percentage.

Soms moeten er dringende werken worden uitgevoerd, zoals de vervanging van een verwarmingsketel, om aan de normen te voldoen. Dat soort werken is voor rekening van de eigenaar en niet voor de SVK's.

Soms bieden eigenaars woningen aan die niet voldoen aan de Huisvestingscode. In dat geval wordt het beheer of de verhuring gekoppeld aan de voorwaarde om bepaalde werken uit te voeren, die in aanmerking kunnen komen voor een vermeerderde renovatiepremie. Pas nadat de werken zijn uitgevoerd, kan de SVK de woning in beheer nemen.

Momenteel bestaat er geen algemeen toewijzingsreglement voor de hele sector, maar nog voor het einde van de legislatuur zal de regering er een goedkeuren. Tot dan zijn de individuele reglementen van de SVK's van kracht.

Het is dan ook in principe onmogelijk dat een kandidaat-huurder onder druk wordt gezet om een woning te aanvaarden die niet aan de normen of aan zijn behoeften voldoet. Mocht dat toch gebeuren, dan kan de kandidaat-huurder zich tot de huisvestingsinspectie wenden. Sinds 1 juli 2004 heeft de huisvestingsinspectie 48 klachten ontvangen. Die vertegenwoordigen minder dan 1% van het woningpark.

Mijn kabinet heeft nog nooit een rechtstreekse klacht ontvangen. Tijdens de ontmoetingen op het terrein heb ik wel iets opgevangen over problemen tussen de huurders en de SVK's, maar zolang er geen officiële klacht is ingediend, kan ik niet optreden.

De heer Colson merkt overigens ook terecht op dat we de SVK's niet allemaal over dezelfde kam mogen scheren.

Ik hoop dat de nieuwe beroepsprocedure de huurders meer bescherming zal bieden en een einde zal maken aan situaties die als onrechtvaardig kunnen worden ervaren.

De 2010 à 2014, le montant consacré par le budget régional des dépenses au secteur est passé de 5,085 millions d'euros à 10,121 millions d'euros au budget initial.

L'article 6 de l'arrêté du gouvernement du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales précise que pour entrer en ligne de compte dans le cadre de l'arrêté-cadre organisant les AIS, les logements doivent répondre aux critères relatifs aux normes de qualité des logements et à ceux en vigueur dans le cadre de l'allocation de logement.

Les AIS sont donc bien tenues de s'assurer de la conformité des logements avec les normes en vigueur avant de les prendre en charge dans leur parc. Toutefois, l'administration ne s'est pas vu confier la tâche d'effectuer un contrôle systématique pour les logements pris en gestion ou en location par les AIS. Il arrive que certains logements pris en gestion ou location par des AIS se voient soumis à des sanctions de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) pour des motifs d'insalubrité. Ainsi, depuis 2009 :

- deux interdictions immédiates de mise en location sont intervenues, dont une fut levée au bout de neuf mois.

- onze interdictions après revisite ont été prononcées, dont huit ont été levées.

Ces dernières auraient été évitées dans le cadre de la modification du Code allongeant la mise en demeure à douze mois, prolongeable une fois de douze mois. On relève donc une moyenne d'environ trois sanctions par an, ce qui représente un pourcentage infime par rapport au parc géré : un pour mille !

Il arrive également que certains logements pris en gestion ou location par des AIS nécessitent des travaux urgents, comme le remplacement d'une chaudière, afin de rester aux normes. Ce type de travaux incombe au propriétaire. Il se peut dès lors que certaines situations problématiques surviennent, dues par exemple à l'immobilisme du propriétaire, sans que la responsabilité ne puisse être imputée aux seules AIS. Ces travaux incombant aux propriétaires, nous ne disposons pas de chiffres quant au nombre des interventions et à leur incidence éventuelle sur la jouissance du

bien pour les locataires.

Il arrive également que certains propriétaires souhaitent confier des logements ne répondant pas aux normes. La prise en gestion ou en location est alors conditionnée à la réalisation de travaux pouvant donner lieu à une majoration des primes à la rénovation. Ce dispositif est un bon soutien pour une allocation-loyer.

La supervision est alors à charge, selon les cas, du propriétaire ou de l'AIS. Quelles que soient les raisons pour lesquelles le propriétaire recourt à l'AIS, ce n'est qu'une fois le logement rénové que ce dernier peut être inclus dans le parc de logements de l'AIS au sens de l'arrêté de 2008 précité.

Enfin, concernant les pressions morales que vous évoquez pour la prise en location, à l'heure actuelle, il n'existe pas encore de règlement d'attribution unique pour l'ensemble du secteur, mais le principe de celui-ci a été consacré dans le cadre de la réforme récente du Code du logement. Tant la signature du contrat de location que les recours éventuels des candidats locataires dépendent, aujourd'hui encore, des règlements d'attribution en vigueur dans chacune des AIS.

Les choses vont donc changer : l'arrêté d'exécution installant un régime d'attribution plus homogène et modalisant les droits de recours est actuellement soumis au Conseil d'État et devrait être adopté par le gouvernement en troisième lecture d'ici la fin de la législature.

En théorie toutefois, le cas de figure d'une pression pour accepter un logement ne répondant pas aux normes ou aux besoins ne peut pas se rencontrer. Les obligations mentionnées ci-dessus sont de nature à préserver le candidat locataire de ce type de déconvenue.

Si cette situation venait malgré tout à se présenter, les candidats locataires visés pourraient toujours en informer la Direction de l'inspection régionale du logement. Celle-ci a été saisie, depuis le 1^{er} juillet 2004, de 48 plaintes au total. Ce nombre est certes trop élevé, mais représente moins d'1% du parc de logements.

J'ajoute qu'à ce jour, aucune plainte ne nous a été adressée directement. Le grand nombre de

logements du parc explique que nous ne soyons éventuellement pas informés de problèmes qui pourraient survenir. Toutefois, lors de rencontres sur le terrain, j'ai eu des échos rejoignant vos propos, concernant des problèmes de gestion entre locataires et AIS. Sans plainte, il est cependant très difficile d'agir.

Par ailleurs, M. Colson a raison de dire qu'il faut faire attention à ne pas mettre tout le monde dans le même sac. Les attitudes sont effectivement différentes d'une AIS à l'autre. Les publics qui sont ciblés, la nature même de l'AIS, la relation avec les locataires et la compétence pour réaliser des travaux varient en effet. Il est très difficile, pour l'administration ou pour le secrétaire d'État en charge du logement, d'agir pour rectifier des situations s'il n'en a pas une connaissance la plus objective possible.

J'espère que le système de recours qui sera mis en place permettra d'offrir une sécurité aux locataires et leur évitera de se retrouver en difficulté.

À cet égard, je comprends vraiment le sens de votre interpellation. En effet, la plupart du temps, lorsqu'une personne occupe un bien d'une AIS, elle se trouve dans une situation de fragilité sociale. Cette dernière met un locataire en situation de malaise à l'égard du bailleur ou de l'AIS elle-même. Nous devons veiller à résoudre à ce qui peut être vécu comme une injustice par les locataires.

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

De heer André du Bus de Warnaffe (*in het Frans*).- *Elke vorm van discriminatie moet worden vermeden en de woningen moeten conform zijn met de criteria van de nieuwe Huisvestingscode.*

In dat opzicht kan men de rol van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) herbekijken, die meer oor moet hebben voor de verzoeken van de huurders.

Ook de tweejarige verslagen en studies moeten aangepast worden, zowel voor de privé- als voor de overheidsmarkt. Anonieme enquêtes zouden nuttig zijn om de tevredenheid te peilen en om de huurders een sterkere positie te geven.

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

M. André du Bus de Warnaffe.- Je me réjouis de ce qu'une procédure de recours soit bientôt effective. L'enjeu est à la fois d'éviter toute forme de discrimination et de garantir des logements conformes aux critères du nouveau Code du logement.

Dans cette perspective, ne serait-il pas possible de réfléchir au rôle de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) ? Aujourd'hui, celui-ci se résume principalement à celui d'un organe de promotion au service des propriétaires. Elle devrait se mettre davantage à l'écoute des locataires, qui sont également en contact avec les AIS.

De overheid hoort erop toe te zien dat het systeem voldoende soepel blijft en tevens voldoet aan de normen inzake kwaliteit en non-discriminatie.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De huurders vinden het vertrouwenwekkend dat er mogelijkheid is om bij de administratie in beroep te gaan tegen een beslissing van het SVK.*

De FEDSVK kan zorgen voor meer transparantie en informatie, en enquêtes afnemen. Het beroep moet echter bij de administratie worden ingesteld. Op die manier hoeven de huurders niet bang te zijn voor sancties of om op een zwarte lijst van de SVK's terecht te komen.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

Par ailleurs, il convient de développer l'aspect des rapports et des études bisannuelles, tant dans le logement privé que public. La distribution de questionnaires anonymes aux locataires permettrait de tester les critères de satisfaction et de renforcer le statut des locataires, en leur octroyant le droit de s'exprimer.

Le caractère fragile du locataire est une réalité indubitable, qu'il faut pouvoir transcender. Une enquête bisannuelle, par le biais d'un questionnaire anonyme, permettrait d'objectiver davantage la situation, sans entrer dans un système de contrôle tel qu'évoqué par M. Colson.

Le système actuel fonctionne bien de manière globale, parce qu'il est souple. Il convient de préserver à la fois cette souplesse et cette exigence de qualité et de non-discrimination.

En tant que pouvoir public, nous devons nous fixer et atteindre cet objectif.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Les recours doivent être introduits auprès de l'administration. Le fait de s'adresser à une autorité donnera confiance aux locataires. Si le recours est introduit auprès d'une fédération qui représente les AIS, cela ne fonctionnera pas.

La Fedais peut en revanche accomplir un travail de transparence, d'information, réaliser des enquêtes. Mais les recours doivent être adressés à l'administration. Ainsi, les locataires n'auront pas peur d'être sanctionnés et de se retrouver sur une liste noire des AIS.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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

betreffende "de toestand van het Woningfonds na sommige beleggingen in de Gemeentelijke Holding".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *In januari 2012 interpelleerde ik u over de beleggingen van het Woningfonds in de Gemeentelijke Holding. In de zomer van 2011 werd het Woningfonds gevraagd om 32,4 miljoen euro te investeren in de Gemeentelijke Holding door middel van vier thesauriebewijzen. In 2011 werd u daarover ondervraagd en u stelde toen dat er voor een bedrag van 16,5 miljoen een garantie was gekomen.*

Na onderhandelingen met de federale overheid, de andere gewesten en Dexia werd dit bedrag Inderdaad terugbetaald. Het verlies van het Woningfonds bedraagt dus ca. 16 miljoen euro. De zaak is nu voor de rechtbank, maar zou u niettemin een stand van zaken kunnen geven?

concernant "la situation du Fonds du logement à la suite de certains placements dans le Holding Communal".

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

M. Michel Colson.- Pas plus que l'interpellation de mon collègue du Bus ne visait à stigmatiser les AIS, la mienne vise encore moins à stigmatiser le Fonds du logement, que je considère comme un des meilleurs instruments dont dispose notre Région dans le cadre de la politique que nous avons à mener. J'avais eu l'occasion de vous interpellé en janvier 2012 au sujet des placements du Fonds du logement dans le Holding Communal et vous m'aviez fourni une réponse extrêmement précise.

Pour résumer la situation, au cours de l'été 2011, le Fonds du logement avait été sollicité pour investir 32 millions d'euros dans le Holding Communal, par le biais de quatre billets de trésorerie. Dans votre réponse, vous précisiez que "la sollicitation faite au Fonds du logement, pour un montant de 16,5 millions d'euros, concerne la compensation de la perte de la Région dans le cadre de la liquidation du Holding Communal, laquelle s'élève à 97,5 millions d'euros."

Vous poursuiviez en disant que "le Fonds du logement dispose de la garantie de percevoir la totalité du montant dû puisque ce dernier a été intégralement engagé au budget 2011, désormais clôturé, et que la liquidation de la dotation est déjà coulée dans un arrêté du gouvernement. Aucune décision du gouvernement n'est plus nécessaire pour inscrire ces montants supplémentaires à son budget ajusté 2012 et aux budgets initiaux des années suivantes."

Dans une réponse à une réplique, vous précisiez enfin qu'une négociation a effectivement eu lieu entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le niveau fédéral, les deux autres Régions et Dexia concernant les 32,4 millions d'euros de placements hasardeux. Dans le cadre de ces négociations, le Holding Communal a remboursé 16,4 millions d'euros au Fonds du logement. Concrètement, la perte sèche pour ce dernier est donc de 16 millions d'euros.

Je sais que le dossier est pendant devant le tribunal et qu'il est inutile de rentrer dans les détails avant

Bespreking

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Tijdens de commissievergadering van 27 maart 2012, hebben we deze kwestie besproken. Mevrouw Mathieu heeft de aanbevelingen van de audit van Isis Consult voorgesteld. Sindsdien zijn er heel wat zaken veranderd.*

Om te beginnen is het beheer van de middelen van het Woningfonds gecentraliseerd binnen het Financieel Coördinatiecentrum voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (FCCB) sinds 1 oktober 2013. De verantwoordelijken van het Woningfonds zijn heel tevreden met hoe het allemaal verlopen is.

Sindsdien maakt de Belfius-rekening van het Fonds dus deel uit van de globale financiële staat van het gewest. Voor de storting van toekomstige subsidies werd een transitrekening geopend.

De aanbevelingen van de commissie in maart 2012 omvatten vier grote lijnen:

- *het beheer van de dossiers van financiële partners van het Woningfonds binnen het beheer van de thesaurie;*
- *de ontwikkeling van het Risico-evaluatiefonds;*
- *de interne besluitvorming en beheersprocedures;*
- *de versterking van de interne controle.*

De optie die we uiteindelijk verkozen hebben, biedt verschillende voordelen:

- *de garanties voor het beheer van de thesaurie zijn minstens even goed als degene die de markt voordien toekende;*
- *het beheer, dat de laatste jaren steeds complexer*

qu'un jugement soit rendu. Pouvez-vous néanmoins faire le point de la situation sur cette pénible affaire qui a secoué un des outils les mieux armés pour mener une politique cohérente dans notre Région ?

Discussion

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Lors de la réunion de la commission du 27 mars 2012, nous avons procédé à un examen assez complet du problème, avec la présentation par Mme Agnès Mathieu de ses principales recommandations, émises suite à l'audit réalisé à cette occasion par Isis Consult. En effet, j'avais demandé un audit à cet organisme à la suite de l'incident que vous avez rappelé.

Depuis, plusieurs évolutions sont actées, en lien avec l'incident concerné. Je me propose de les passer en revue avec vous.

J'évoquerai d'abord l'évolution importante que représente la centralisation de la gestion de la trésorerie du Fonds du logement au sein du Centre de coordination financière pour la Région de Bruxelles-Capitale (CCFB). L'ordonnance du 20 décembre 2013 sur le budget des dépenses pour l'année 2013 l'évoquait. Formellement, les conventions bipartites et tripartites ont bel et bien été signées par l'ensemble des partenaires durant la seconde moitié de 2013. L'intégration du Fonds dans le CCFB s'est déroulée comme prévu le 1^{er} octobre 2013.

J'ai rencontré récemment les responsables du Fonds du logement, qui m'ont fait part de leur satisfaction au terme de ce processus de centralisation, notamment au sujet des conditions dans lesquelles celle-ci s'est réalisée.

Les conventions ont fait l'objet d'une négociation entre les partis, qui a permis de reconnaître les spécificités de l'activité du Fonds au sein du dispositif. Depuis cette même date, le compte Belfius du Fonds fait donc partie de l'état global de la Région. Par ailleurs, un compte de transit a été ouvert pour le versement de subventions futures. Le mécanisme de transfert automatique et le compte propre Belfius du Fonds ont été mis en

werd, is nu uitbesteed aan bekwame specialisten;

- de financiële positie van het gewest wordt versterkt.

Het FCCB werkt via het model "cash pulling". De verschillende thesaurieën van de gewestelijke instellingen worden geconsolideerd. Dat maakt een professioneel beheer mogelijk en leidt ook tot aanzienlijke schaalvoordelen bij het aangaan van leningen.

Aangezien het Fonds veel moet lenen en de banken leningen koppelen aan beleggingen, heeft de regering 125 miljoen euro uitgetrokken als financiering voor het geval de banken het laten afweten.

Wat de teruggave van 16,5 miljoen euro aan het Woningfonds betreft, de Gemeentelijke Holding had een schuld van 97 miljoen euro die door het gewest gewaarborgd werd. Bij de gedwongen liquidatie, moest het gewest dus betalen en 16,5% van het totale bedrag zou uit het Woningfonds komen. Dit had echter geen gevolgen voor het budget van het Woningfonds. Het regeringsbesluit van 22 december 2011 heeft enkel het tempo van de vereffening van de dotatie van het Woningfonds aangepast.

Het bedrag van 16,5 miljoen euro werd eind 2011 vrijgemaakt in de dotatie van 2011 en door het gewest geïnd op 28 december 2011. Om het Fonds dit bedrag te laten recupereren, moest het opnieuw vastgelegd worden. Dit is een zuiver technische kwestie, die geregeld is in de eerste begrotingsaanpassing van 2012. De vereffeningen zijn aan de gang.

Wat het geschil tussen het Fonds en Belfius betreft, op mijn aanraden heeft de raad van bestuur van het Woningfonds de bank voor de rechter gedaagd op 23 augustus 2012. Deze procedure loopt nog en kan tot vijf jaar aanslepen. Er zijn signalen dat de beslissing nog voor het einde van de regeerperiode kan vallen, maar daarna is er altijd nog een beroep mogelijk.

De bedoeling is dat het Woningfonds het bedrag van 16,5 miljoen of een deel ervan recupereert. Een van de argumenten is dat de bank haar klant onvoldoende professioneel advies gegeven heeft. Het risico is voor het Woningfonds beperkt tot de

œuvre en collaboration avec le caissier.

En réalité, cette évolution a proposé une autre manière de répondre aux recommandations de l'audit examiné en commission en mars 2012. Ces recommandations recouvraient quatre champs principaux :

- la constitution ou la gestion des dossiers des partenaires financiers du Fonds du logement dans la gestion de sa trésorerie ;

- le développement de la capacité du Fonds d'évaluation du risque ;

- les procédures de décision et de délégation internes, ainsi que les procédures et critères de gestion de la trésorerie ;

- le renforcement du contrôle interne.

L'option finalement retenue, en partenariat avec le ministre régional des Finances, présentait plusieurs avantages :

- asseoir des garanties de gestion de la trésorerie du Fonds à des conditions en moyenne aussi favorables - voire davantage - que celles que le marché eût octroyées antérieurement pour ses placements en trésorerie ;

- le décharger d'une tâche qui s'est fortement complexifiée et professionnalisée ces dernières années ;

- valoriser une position financière consolidée de la Région.

Le CCFB est un centre de coordination financière qui fonctionne sur le modèle du "cash pulling". L'ensemble des trésoreries des organismes régionaux sont consolidés et permettent, d'une part une gestion professionnelle de la trésorerie des organismes, et d'autre part, d'importantes économies d'échelle en ce qui concerne les emprunts de la Région.

Enfin, les taux que la Région est en mesure de négocier sont plus hauts en placements et plus bas en emprunts. Ce mécanisme implique donc un double bénéfice, pour la Région et pour les organismes.

procedurekosten en een eventuele schadevergoeding aan de tegenpartij als het Fonds het proces verliest.

Vu le lien que les institutions bancaires font entre les placements et les prêts et la masse importante de fonds que le Fonds du logement doit lever sur les marchés financiers, une inscription de 125 millions d'euros est désormais prévue au budget, à titre de provision pour prêt exceptionnel pour le financement de ses missions, en cas de défaillance des opérateurs financiers vis-à-vis du Fonds du logement.

En ce qui concerne la restitution au Fonds du logement des 16,5 millions d'euros, le Holding Communal possédait une dette garantie par la Région, pour un montant de 97 millions d'euros. Lors de la mise en liquidation forcée, cette garantie a été activée et a imposé la prise en charge d'une dépense de ce montant par la Région. L'accord politique, suite à cette activation, prévoyait une intervention de 16,5% de la part du Fonds du logement. Cette intervention est une intervention de trésorerie. Le budget du Fonds du logement pour l'exercice 2011 n'a pas été remis en cause.

L'arrêté du gouvernement de la Région du 22 décembre 2011 a modifié le rythme de liquidation de la dotation 2011 du Fonds du logement, afin de permettre au gouvernement d'assumer ses engagements dans le cadre du traitement budgétaire de la liquidation du Holding Communal.

Afin de permettre l'encaisse par la Région de 16,5 millions d'euros à la fin de l'exercice budgétaire en provenance du Fonds du logement, faisant suite à l'accord sur le traitement budgétaire de la liquidation du Holding Communal, il a été nécessaire de créer un article de recette et de désengager ce montant de 16,5 millions d'euros de la dotation 2011. Ce montant a été désengagé à la fin de 2011. La recette a été perçue le 28 décembre 2011.

Pour permettre la liquidation des tranches telle que prévue à l'article 3 de l'arrêté du 22 décembre 2011 et la récupération par le Fonds du logement du montant convenu, il a fallu engager à nouveau ce montant de 16,5 millions d'euros. Il s'agit donc d'un engagement d'ordre technique, faisant suite au traitement budgétaire de la liquidation du Holding Communal à la fin de l'exercice 2011 et de l'effort fourni par le Fonds du logement dans ce cadre.

Ce crédit d'engagement supplémentaire en 2012 pour l'exercice 2011 a été prévu lors du premier feuillet d'ajustements budgétaires 2012 de la Région de Bruxelles-Capitale. Les liquidations de ce montant suivent leur cours.

En ce qui concerne le litige entre le Fonds du logement et Belfius, le 23 août 2012, comme je l'y ai encouragé, le conseil d'administration du Fonds du logement a décidé d'assigner la banque en justice. Cette décision faisait suite à une mise en demeure transmise le 21 juin 2012 à la banque, qui avait répondu que la demande du Fonds du logement était non avenue.

Le Fonds du logement a confié la défense de ses intérêts à un cabinet d'avocats. La procédure, qui peut formellement durer entre un an et demi et cinq ans, est toujours en cours. Le Fonds du logement a reçu des informations qui laissent augurer que le jugement pourrait être rendu avant la fin de la législature. Ce jugement est lui-même susceptible de faire l'objet d'un appel.

L'enjeu de ladite procédure est la récupération par le Fonds du logement de tout ou partie des 16,5 millions d'euros perdus à l'époque. L'un des éléments sur lequel l'assignation du Fonds du logement s'appuie est l'absence de conseils professionnels dont a fait preuve la banque à l'époque vis-à-vis de son client. Le risque, pour le Fonds du logement, se limite aux frais de procédure et à l'indemnité à payer en cas de perte du procès.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson *(in het Frans).*- *Laten we even dromen: de rechtbank heeft uitspraak gedaan in het voordeel van het Huisvestingsfonds. Belfius gaat al dan niet in beroep, maar het eerste oordeel wordt bevestigd en het geld wordt terugbetaald. Waar gaat het dan naartoe? Ik neem aan naar de gewestelijke schatkist.*

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Wat zeiden we toen we met een verlies van 32 miljoen euro geconfronteerd werden? Dat het moest afgeschreven worden over de duur van zo'n krediet. Het zou natuurlijk goed*

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

M. Michel Colson.- Rêvons un instant : l'arrêt du tribunal est rendu et est favorable au Fonds. Belfius va ou ne va pas interjeter appel, mais le premier jugement est confirmé. Il y a donc restitution. Où cet argent va-t-il aller ? Je suppose qu'il va retourner dans l'enveloppe régionale.

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

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- C'étaient les Laconiens qui commençaient par des "si"...

(Sourires)

nieuws zijn als we dit bedrag konden terugkrijgen, want dat zou het woonbeleid meer ademruimte geven. Ik hoop dat het geld gebruikt kan worden om de werking van het Huisvestingsfonds uit te breiden. Het Fonds nam het initiatief en het is dus maar logisch dat het er de vruchten van plukt.

- Het incident is gesloten.

De toute façon, quand nous avons subi la perte de 32 millions d'euros, qu'avons-nous dit ? Qu'il fallait l'amortir sur la durée de ce type de crédit. Sur la masse totale, c'est donc amortissable. Il est évidemment plus facile d'amortir 0 million que 16 millions. Si nous pouvions récupérer cette somme, ce serait évidemment une bonne nouvelle, car cela ramènerait des marges d'action supplémentaires dans la politique du Fonds du logement que nous avons soutenue tout au long de cette législature.

J'espère que cet argent supplémentaire permettra de développer encore un peu plus l'action du Fonds du logement. J'attire votre attention sur le fait qu'il s'agit d'une action intentée par le Fonds et non par la Région. C'est donc le Fonds qui va en récupérer les fruits.

- L'incident est clos.
