



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DINSDAG 12 MEI 2015**

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

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
MARDI 12 MAI 2015**

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 | 5 | INTERPELLATIONS | 5 |
| - van mevrouw Caroline Désir | 5 | - de Mme Caroline Désir | 5 |
| tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, | | à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, | |
| betreffende "de preciaire bewoning". | | concernant "les occupations précaires". | |
| <i>Bespreking – Sprekers: de heer Arnaud Verstraete, mevrouw Céline Fremault, minister, mevrouw Caroline Désir.</i> | 7 | <i>Discussion – Orateurs: M. Arnaud Verstraete, Mme Céline Fremault, ministre, Mme Caroline Désir.</i> | 7 |
| - van de heer Hasan Koyuncu | 11 | - de M. Hasan Koyuncu | 11 |
| tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, | | à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, | |
| betreffende "de renovaties in de sociale woningen". | | concernant "les rénovations dans les logements sociaux". | |
| <i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Hasan Koyuncu.</i> | 13 | <i>Discussion – Orateurs: Mme Céline Fremault, ministre, M. Hasan Koyuncu.</i> | 13 |
| - van de heer Arnaud Verstraete | 17 | - de M. Arnaud Verstraete | 17 |
| tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, | | à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, | |
| betreffende "het gebrek aan kwantitatieve en kwalitatieve gegevens op het vlak van huisvesting". | | concernant "le manque de données quantitatives et qualitatives sur le logement". | |

| | | | |
|---|----|---|----|
| Toegevoegde interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghli, betreffende "de huisvestingsobservatoria". | 17 | Interpellation jointe de M. Mohamed Ouriaghli, concernant "les observatoires du logement". | 17 |
| <i>Samengevoegde bespreking – Sprekers: de heer Alain Maron, de heer Youssef Handichi, mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Arnaud Verstraete, de heer Mohamed Ouriaghli.</i> | 21 | <i>Discussion conjointe – Orateurs : M. Alain Maron, M. Youssef Handichi, Mme Céline Fremault, ministre, M. Arnaud Verstraete, M. Mohamed Ouriaghli.</i> | 21 |
| - van de heer Mohamed Ouriaghli tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, betreffende "de gevolgen van de nieuwe Brusselse Huisvestingscode voor de gemeentelijke financiën". | 34 | - de M. Mohamed Ouriaghli à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, concernant "l'impact du nouveau Code bruxellois du Logement sur les finances communales". | 34 |
| <i>Bespreking – Sprekers: de heer Alain Maron, mevrouw Céline Fremault, minister, de heer Mohamed Ouriaghli.</i> | 37 | <i>Discussion – Orateurs : M. Alain Maron, Mme Céline Fremault, ministre, M. Mohamed Ouriaghli.</i> | 37 |
| MONDELINGE VRAAG | 44 | QUESTION ORALE | 44 |
| - van de heer Emmanuel De Bock aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, betreffende "het beleid van het Huisvestingsfonds voor de hypothecaire leningen voor de vroegere zieken". | 44 | - de M. Emmanuel De Bock à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, concernant "la politique du Fonds du Logement pour les prêts hypothécaires pour les anciens malades". | 44 |

*Voorzitterschap: de heer Fouad Ahidar, voorzitter.
Présidence : M. Fouad Ahidar, président.*

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

betreffende "de preciaire bewoning".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*-
*De eerste proefprojecten van de regering rond
tijdelijke bewoning van sociale woningen dateren
van 2009. 'Ieder Zijn Huis' in Evere was de eerste
openbare vastgoedmaatschappij (OVM) die de
Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen
(BFHV) in afwachting van een renovatie
eengezinswoningen aanbood. Er volgden nog
positieve ervaringen met projecten in Vorst,
Etterbeek en Elsene.*

*Het is niet de bedoeling tijdelijke bewoning als dé
oplossing voor de huisvestingscrisis te promoten.
Ze vormt een pragmatische oplossing voor de
nood waarin heel wat gezinnen zich bevinden.
Tegelijkertijd kunnen we zo leegstand bestrijden
en de sociale inschakeling bevorderen.*

*In de Huisvestingscode is opgenomen dat de
OVM's, met toestemming van de Brusselse
Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM),
overeenkomsten voor tijdelijke bewoning mogen
afsluiten voor woningen die zullen worden
gerenoveerd en waarvan de bewoners sociale
begeleiding krijgen van een van de OVM*

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

concernant "les occupations précaires".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Les deux premiers projets pilotes du gouvernement relatifs aux occupations précaires dans des logements sociaux ont vu le jour en 2009. "Ieder Zijn Huis", à Evere, fut la première société immobilière de service public (SISP) à proposer à la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul) une occupation de maisons unifamiliales en attente de rénovation. Depuis, d'autres expériences positives de même nature ont été menées à Forest, Etterbeek et Ixelles.

Le but de ces occupations précaires n'était pas, et n'est toujours pas, de promouvoir l'habitation précaire comme "la" solution à la crise du logement, mais plutôt d'apporter une réponse pragmatique à la détresse de nombreux ménages. Ce type d'occupation permet également de lutter contre les logements vides tout en travaillant sur l'insertion sociale.

Sous la précédente législature, le Code du logement a été modifié et prévoit désormais en son article 67, 8° que "les SISP peuvent conclure, moyennant accord de la Société du logement de la

onafhankelijke instelling.

Dat houdt in dat de tijdens de vorige regeerperiode opgestarte proefprojecten voor tijdelijke bewoning erkend en blijvend zijn, waarbij het de taak van de BGHM is om tijdelijke bewoning van sociale woningen te omkaderen.

Gezinnen die van tijdelijke bewoning gebruik maken, moeten goed begeleid worden. Gewoonlijk gaat het om gezinnen in zeer moeilijke sociale situaties. Bovendien blijven gezinnen vaak veel te lang in een tijdelijke woning of transitwoning zitten. Via begeleiding moeten ze aan een stabiele woning geraken waar ze na hun verblijf in hun tijdelijke onderkomen voor langere tijd in kunnen wonen.

In de type-overeenkomst is opgenomen dat alle kosten ten laste van de bewoners zijn, onder de verantwoordelijkheid van de vereniging of het OCMW dat het project omkadert en dat de overeenkomst ondertekent. Die kosten zijn dus niet ten laste van de OVM.

Hoeveel van die type-overeenkomsten werden tot nu toe ondertekend?

Welke OVM's nemen aan dit project deel? Welke OVM's staan terughoudend tegenover tijdelijke bewoning? Hoe kunnen we hen ertoe brengen toch deel te nemen zonder aan hun autonomie te raken?

Zal er iets veranderen aan de overeenkomsten voor tijdelijke bewoning als er OVM's fuseren?

Welke feedback krijgen we van personen die via zo'n overeenkomst gehuisvest werden? Vonden zij daarna een woning waar ze langdurig konden verblijven? Werkt de sociale begeleiding?

Welke bedragen ontvingen de OVM's in het kader van deze opdracht?

Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISF".

Concrètement, les dispositifs pilotes d'occupation précaire dans les logements sociaux en attente de travaux, lancés sous la précédente législature, sont dès lors reconnus et pérennisés, la SLRB ayant pour mission d'encadrer les occupations précaires dans le logement social.

Comme requis dans le Code du logement, ces occupations précaires doivent faire l'objet d'un accompagnement spécifique. Cet élément est également très important. Un accompagnement social des ménages qui occupent des logements précaires est nécessaire, parce que les ménages qui acceptent un hébergement de courte durée sont, la plupart du temps, dans des situations sociales réellement difficiles, mais aussi parce que cette solution d'hébergement n'est que temporaire. On sait combien il est difficile de sortir les ménages tant des occupations précaires que des logements de transit. Il faut donc aussi accompagner ces ménages pour qu'ils trouvent un logement stable et durable au terme de l'occupation temporaire.

La convention type prévoit que l'ensemble des coûts - petits travaux de remise en état provisoire et sécurisation, ouverture des compteurs, consommation, etc. - est à la charge des occupants, sous la responsabilité de l'association ou du CPAS encadrant le projet, qui est signataire de la convention. Les occupants apportent donc une contribution au financement des coûts de l'occupation, car ces derniers ne doivent pas être à la charge de la SISF.

Combien de conventions de ce type ont-elles été signées à ce jour ?

Quelles sont les SISF qui participent à l'opération ? Quelles sont celles qui se montrent réticentes à l'occupation précaire ? Parmi les SISF réticentes, comment peut-on les amener à y participer sans heurter leur autonomie ?

Avec la fusion des SISF, des choses risquent-elles de changer pour ces conventions d'occupation précaire ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Deze interessante interpellatie gaat over een vrij nieuw concept dat een antwoord kan bieden op het capaciteitstekort op het vlak van huisvesting. Op het eerste gezicht lijkt het interessant om sociale woningen die leegstaan omdat ze gerenoveerd moeten worden, toch beschikbaar te maken in een preciaire toestand.

Uit een vroegere evaluatie is gebleken dat er daarvoor een fonds moet worden opgericht. Komt dat fonds er?

Wordt de maatregel geëvalueerd of hebt u nu al een zicht op het potentieel ervan? Er is een enorm tekort aan huisvesting en er zijn een heleboel leegstaande woningen die gerenoveerd moeten worden. Hoeveel gezinnen kunnen van de maatregel gebruikmaken in een overgangssituatie, als hij maximaal benut wordt?

Kan de maatregel worden uitgebreid naar alle leegstaande woningen in Brussel? Dat zijn er heel veel. Zijn er formules mogelijk om het precair gebruik van het bestaande aanbod systematischer te benutten om aan de werkelijke vraag te voldoen?

Als de evaluatie positief is, welke middelen zult u dan uittrekken om de maatregel uit te breiden?

Welke instellingen begeleiden de mensen die die woningen betrekken? Hoe evalueert u de begeleiding?

Quel est le feed-back des personnes logées via une telle convention ? Ont-elles retrouvé un logement durable par la suite ? En d'autres termes, l'accompagnement social prévu dans cette convention a-t-il porté ses fruits ?

Pouvez-vous nous rappeler les montants octroyés pour cette mission déléguée aux SISP ?

Discussion

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) (*en néerlandais*).- *Ce concept relativement neuf peut apporter une réponse au manque de logement. A priori, il semble intéressant de rendre néanmoins disponibles, dans un état précaire, des logements sociaux inoccupés pour cause de rénovation. À cette fin, une précédente évaluation avait révélé la nécessité de créer un fonds. Ce fonds va-t-il voir le jour ?*

La mesure est-elle évaluée ou en cernez-vous déjà le potentiel ? Combien de ménages pourront-ils profiter de la mesure, de manière transitoire, si elle est pleinement exploitée ?

La mesure peut-elle être étendue à tous les logements inoccupés à Bruxelles ? Existe-t-il des formules pour exploiter plus systématiquement l'utilisation précaire de l'offre existante afin de répondre à la demande réelle ?

Si l'évaluation est positive, quels moyens libérerez-vous pour étendre la mesure ?

Quelles institutions accompagnent-elles les personnes qui occupent ces logements ? Comment évaluez-vous cet accompagnement ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *De Brusselse Huisvestingscode biedt openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) de mogelijkheid om, met het akkoord van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), huizen die binnenkort gerenoveerd worden, tijdelijk te laten betrekken door mensen die sociale begeleiding krijgen van een OCMW of vzw.*

Vijf van de zeven afgesloten conventies voor tijdelijke bewoning zijn nog steeds van kracht:

- de conventie tussen Ieder Zijn Huis (nu Everecity) en de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV);

- de conventie tussen Le Foyer forestois (nu Zuiderhaard) en het OCMW van Vorst;

- de conventie tussen Le Foyer forestois (nu Zuiderhaard) met de BFHV;

- de conventie tussen Le Foyer etterbeekois en het OCMW van Etterbeek;

- de conventie tussen de Elsense Haard en Samenlevingsopbouw.

De conventies die in 2008 afgesloten werden tussen Sorelo en de Brusselse Haard en tussen Convivence en de Cel voor Dringende Sociale Actie (CDSA) zijn stopgezet.

De OVM's kunnen tijdelijke bewoning toestaan volgens de bepalingen van artikelen 41, 16° (opdrachten van de BGHM) en 67, 8° (opdrachten van de OVM) van de Brusselse Huisvestingscode zonder dat daar verplichtingen aan verbonden zijn. De projecten moeten tot stand komen in het kader van vertrouwelijke samenwerking tussen de OVM en een derde partij (vzw/OCMW). Ik kan dus geen uitspraak doen over mogelijke terughoudendheid bij de OVM's.

Hoewel ik het een belangrijk instrument vind, mogen we niet vergeten dat de hoofdopdracht van de OVM's de verhuring van sociale woningen blijft. Tijdelijke bewoning mag niet leiden tot vertraging bij het opnieuw verhuren van sociale

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le Code bruxellois du logement, dans son ordonnance du 1er avril 2004 qui complète l'ordonnance de 2003, prévoit en effet, en son article 67, 8°, la possibilité pour les sociétés immobilières de service public (SISP) de conclure, moyennant un accord de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP. L'intervenant extérieur peut être soit un CPAS soit une asbl.

Sur les sept conventions d'occupation précaire signées à ce jour, cinq sont toujours en cours d'application. Il s'agit de :

- la convention liant la société Ieder Zijn Huis (devenue Everecity) à la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul) ;

- la convention liant Le Foyer forestois (devenu Foyer du Sud) avec le CPAS de Forest ;

- la convention liant Le Foyer forestois (devenu Foyer du Sud) avec la Fébul ;

- la convention liant Le Foyer etterbeekois avec le CPAS d'Etterbeek ;

- la convention liant Le Foyer ixellois avec le Samenlevingsopbouw.

Les conventions signées en 2008 par les sociétés Sorelo et Le Foyer bruxellois, respectivement avec Convivence et le Centre d'action sociale urgente (CASU), quant à elles, ne sont plus d'application.

La conclusion de conventions d'occupation précaire est une possibilité qui est offerte aux SISP sans aucune obligation, dans les conditions prévues par les articles 41, 16° (missions de la SLRB) et 67, 8° (missions des SISP) du Code bruxellois du logement. Les projets doivent être initiés dans le cadre d'un partenariat entre la SISP et le tiers extérieur (asbl/CPAS) sur la base d'une relation de confiance. Il n'est donc pas possible de se prononcer sur l'éventuelle réticence des SISP à l'égard de ce procédé.

woningen.

De rationalisering van de sector heeft geen invloed op de conventies voor tijdelijke bewoning. De rechten en plichten die uit zo'n conventie resulteren, blijven bestaan als er een maatschappij overgenomen of een nieuwe maatschappij opgericht wordt.

De feedback van tijdelijke bewoners komt via de verslagen van de derde partijen (vzw/OCMW). Uit die verslagen blijkt dat sommige bewoners onderdak gevonden hebben (op de privémarkt of in openbare woongelegenheden), maar de verslagen beperken zich tot het ogenblik waarop de tijdelijke bewoning stopt. We moeten bekijken hoe we meer en betere gegevens kunnen verzamelen.

De betrokken OVM's zijn vrij tevreden over de resultaten. Dat blijkt uit hun bijna stelselmatige vraag om de conventies voor tijdelijke bewoning te verlengen zolang de renovatiewerkzaamheden niet van start gaan.

Alle kosten om de huizen klaar te maken voor tijdelijke bewoning zijn ten laste van de derde partij (vzw/OCMW). De OVM's ontvangen daar dan ook geen geld voor.

Alleen de bewoningskosten die in de conventie omschreven staan, worden aan de OVM betaald.

De BFHV kreeg tijdens de vorige regeerperiode geld om een agentschap voor tijdelijke bewoning op te richten, maar dat recente initiatief moet nog geëvalueerd worden. Het gaat niet echt om een fonds, maar eerder om een proefproject. De sociale begeleiding gebeurt in het geval van de OVM's via een partnerschap met organisaties als de BFHV.

Toch kunnen we het systeem niet zomaar uitbreiden, want de woongelegenheden waar het over gaat beantwoordt over het algemeen niet meer aan de hygiëne- en veiligheidsnormen. De haalbaarheid van tijdelijke bewoning wordt per geval bekeken.

Het is erg moeilijk om te becijferen hoeveel mensen in aanmerking komen voor tijdelijke bewoning, want die hangt af van het permanent schommelende aanbod. De globale ervaring is positief. Daarom stimuleer ik de OVM's om in de

Bien que ce dispositif revête, à mes yeux, toute son importance, il faut garder à l'esprit que la conclusion de conventions d'occupation précaire reste une exception pour les SISF, dont la mission principale est la mise en location des logements sociaux. L'occupation précaire ne peut pas avoir pour effet de retarder la remise en location de logements sociaux.

Vous me demandez quels sont les risques de changements liés à la fusion des SISF. La rationalisation du secteur ne présente aucun risque de changement pouvant impacter les conventions d'occupation précaire. En effet, les droits et obligations découlant d'une convention d'occupation précaire conclue par une société qui serait absorbée sont repris par la société absorbante (en cas de fusion par absorption) ou par la société nouvelle (en cas de fusion par la création d'une nouvelle société).

Le feed-back des personnes logées se fait à travers les rapports établis par le tiers extérieur (asbl/CPAS) dans le cadre des occupations précaires. Ces rapports indiquent que certains occupants ont retrouvé un logement (soit sur le marché privé, soit dans un logement public ou assimilé). Mais je constate que le contenu de ces rapports est limité à la sortie des logements occupés à titre précaire. Il faudrait réfléchir à comment disposer de plus amples données quantitatives et qualitatives en la matière.

Concernant l'atteinte des résultats escomptés par l'accompagnement social dans le cadre de la convention précaire, les SISF concernées en sont assez satisfaites. Cette satisfaction se traduit d'ailleurs par une demande quasi systématique, de la part des SISF, d'une prolongation de la convention d'occupation précaire tant que les travaux prévus ne sont pas en voie de démarrage.

Quant aux montants octroyés pour cette mission déléguée aux SISF, sachez que tous les frais nécessaires à la mise en état des logements dans le cadre d'une occupation précaire et à l'accompagnement social sont pris en charge par le tiers extérieur (asbl/CPAS). N'engageant aucun frais pour cette mission, les SISF ne reçoivent, en conséquence, aucun montant associé.

Seuls des frais liés aux charges d'occupation - consommations et autres - et détaillés dans la

mate van het mogelijke zulke conventies te sluiten.

convention sont versés à la SISF.

La Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul) a été financée pour créer une agence d'occupation précaire sous l'ancienne législature, mais cette initiative récente doit encore être évaluée. Il ne s'agit pas d'un fonds à proprement parler, mais plutôt d'un projet pilote.

Quant au suivi social, dans le cas des SISF, un partenariat établi avec des associations comme la Fébul permet de l'assurer.

Il faut rester prudent vis-à-vis de la systématisation, vu que les logements concernés par l'opération ne répondent généralement plus à des questions de salubrité et de sécurité. Ce type d'occupation se fait au cas par cas, après évaluation de la faisabilité.

Il est, enfin, très compliqué de chiffrer l'ensemble de personnes pouvant bénéficier d'un logement dans le cadre de l'occupation précaire, car cela dépend de l'offre disponible, qui varie en permanence en fonction des nouvelles conventions et de la remise sur le marché des logements en attente de rénovation.

Globalement, les expériences passées ou en cours sont bonnes. C'est pourquoi je sensibilise les SISF à conclure ce genre de conventions quand c'est possible, mais je n'ai pas de chiffres détaillant combien de ménages pourraient être concernés. Une projection en la matière me semblerait hasardeuse.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

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

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Jammer dat er niet meer kwalitatieve en kwantitatieve gegevens beschikbaar zijn over hoe die gezinnen erin slagen op de privémarkt of via overheidsinstellingen een woning te vinden. Hopelijk werkt u daaraan.*

Mme Caroline Désir (PS).- Il est dommage que nous ne disposions pas de plus de données qualitatives et quantitatives sur les sorties. Il serait intéressant de savoir comment ces familles parviennent à trouver un logement sur le marché privé ou par le biais d'opérateurs publics. J'imagine que vous travaillerez sur cette question.

De manoeuvreerruimte is beperkt bij woningen die niet kunnen worden verhuurd, maar wel aan minimale eisen inzake gezondheid en veiligheid moeten voldoen. We hebben het hier echter over tweeduizend woningen, dus er moet toch een en ander mogelijk zijn. Renovaties nemen bovendien veel tijd in beslag en dus zijn er altijd wel een

Il est vrai que la marge de manœuvre est étroite, car il s'agit de logements qui ne peuvent pas être loués, mais qui doivent néanmoins répondre à des conditions minimales de salubrité et de sécurité. Toutefois, un parc de 2.000 logements offre certainement des possibilités. Par ailleurs, les

aantal panden beschikbaar.

Er zijn slechts zeven overeenkomsten voor tijdelijke bewoning met OVM's, waarvan er vijf actief zijn. Dat is geen groot succes. Blijkbaar worden de OVM's afgeschrikt door de bijkomende kosten. De OVM's die wel in het project stapten, zouden hun positieve ervaringen moeten delen. Misschien gebeurt dat door de fusies wel spontaan. Als duidelijk wordt dat het systeem werkt in noodgevallen, voor kraakpanden of voor transitwoningen, zullen OVM's sneller geneigd zijn er ook gebruik van te maken.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *De moeilijkheid schuilt net in het verschil tussen tijdelijke bewoning en een transitwoning. Het gaat om sterk van elkaar verschillende actoren.*

Mevrouw Caroline Désir (PS) (in het Frans).- *Er zijn gespecialiseerde instellingen die dit soort begeleiding aanbieden. We moeten maatregelen die werken, promoten. Krakkers aanpakken is immers veel moeilijker.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER HASAN KOYUNCU

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

**betreffende "de renovaties in de sociale
woningen".**

projets de rénovation prennent beaucoup de temps et, par conséquent, il y a toujours un peu de patrimoine disponible dans les conditions dont nous parlons.

Selon moi, les SISF n'ont pas massivement adhéré au dispositif. Sept conventions, dont cinq actives, ce n'est guère considérable. Je comprends que des SISF éprouvent des réticences face à des charges supplémentaires. Il serait bon de diffuser les bonnes pratiques, d'autant plus que celles qui ont participé au mécanisme en sont satisfaites. Il est souhaitable qu'elles échangent leurs impressions sur cette question avec leurs homologues. Il se peut qu'avec la fusion, cela se fasse naturellement. Les SISF réticentes seraient rassurées d'en entendre d'autres leur assurer que le système fonctionne bien pour répondre à des situations d'urgence, ou des problèmes de squat ou de transit.

Mme Céline Fremault, ministre.- La difficulté réside précisément dans l'articulation entre occupation précaire et logement de transit, car les acteurs des deux dispositifs sont très différents.

Mme Caroline Désir (PS).- Il existe des associations spécialisées dans ce genre d'accompagnement. Cela vaut la peine de promouvoir les dispositifs qui fonctionnent, car les occupations sauvages sont bien plus difficiles à gérer.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. HASAN KOYUNCU

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "les renovations dans les
logements sociaux".**

De voorzitter.- De heer Koyuncu heeft het woord.

De heer Hasan Koyuncu (PS) *(in het Frans).*- Heel wat sociale woningen staan leeg in afwachting van een renovatie. Nochtans worden er in het kader van het huisvestingsbeleid heel wat middelen voor die renovatie uitgetrokken via de vierjarenprogramma's.

Zo is voor de periode 2014-2017 een bedrag van 300 miljoen euro aan de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) toegekend, waarvan 200 miljoen voor klassieke renovatiewerken (isolatiewerken, veiligheidswerken, aanpassing aan de normen) en 100 miljoen om de leegstand weg te werken. Dankzij die middelen zou het mogelijk moeten zijn om alle sociale woningen opnieuw te verhuren.

Tijdens de begrotingsbesprekingen hebben we u geïnterpelleerd over de traagheid waarmee de renovatiewerken worden uitgevoerd. U antwoordde dat het belangrijk was om de termijnen na te leven en te versnellen en dat de budgetten werden verhoogd.

Hoever staan de verschillende renovatieprojecten ondertussen?

Hoeveel projecten omvatten zware renovatiewerken?

Kunt u ons een gedetailleerd overzicht geven of ons een duidelijkere tabel bezorgen dan die welke bij het verslag van de begrotingsbesprekingen werd gevoegd?

Welke projecten zitten in de studiefase, de ontwerpfase (bestek), de vergunningsfase en de uitvoeringsfase?

Tijdens de begrotingsbesprekingen hebt u gepreciseerd dat u openstond voor publiek-private samenwerkingen (PPS) voor de bouw, aankoop, verhuur en renovatie van openbare en sociale woningen. U hebt verschillende privéspelers gecontacteerd, zoals de Atenorgroep, het bedrijf Eaglestone en de Bank Degroof, die geïnteresseerd lijken. Hebt u met de Raad voor de Coördinatie van de Huisvesting onderzocht voor wel soort project een dergelijke PPS in aanmerking komt?

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

M. Hasan Koyuncu (PS).- La question de l'inoccupation de logements sociaux en attente de rénovation fait régulièrement débat. Pourtant, d'importants moyens y sont consacrés dans la politique du Logement. Il s'agit des quadriennaux de rénovation qui visent la rénovation du parc immobilier social.

Pour rappel, ce sont 300 millions d'euros - dont 200 millions pour les programmes de rénovation classiques (c'est-à-dire les travaux d'isolation, de sécurisation et de mise en conformité) et une enveloppe de 100 millions d'euros pour éradiquer les sites inoccupés - qui ont été alloués, dans le cadre du plan quadriennal 2014-2017, aux différentes sociétés immobilières de service public (SISP) pour remettre leur patrimoine en état.

Ces 300 millions d'euros devaient permettre de remettre en location près de 100% des logements sociaux. Pour ce faire, les SISP ont dû identifier et signaler les logements inoccupés qui restent dans leur patrimoine sans financement.

Durant les débats budgétaires, mes collègues et moi-même vous interrogeons sur l'état d'avancement de ces rénovations qui peinent à venir ou à être finalisées. Vous nous précisez alors que vous jugiez important de respecter les délais, voire de les accélérer si possible, et que les budgets dévolus à cette politique avaient été augmentés.

Pourriez-vous nous informer sur l'état d'avancement des différents projets de rénovation ?

Combien de projets comportent-ils de lourdes rénovations ?

Pourriez-vous nous dresser une liste détaillée de ceux-ci ou nous faire parvenir un tableau plus lisible que celui joint au rapport du budget du Logement ?

Quels projets sont-ils en phase d'étude ? Quels projets sont-ils en phase d'élaboration (réalisation des cahiers des charges) ? Quels projets sont-ils en procédure de permis ? Enfin, quels sont ceux qui sont en cours de réalisation ?

Hoe zit het met de naleving en de inkorting van de termijnen?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Het renovatieprogramma 2014-2017 werd goedgekeurd in maart 2014 en omvat verschillende voorwaarden, waaronder de integratie van de nieuwe EPB-wetgeving van 2015 in het bijzonder bestek. De aanbestedingen zijn daarom uitgesteld tot het nieuw model van bestek is goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).*

In het beheerscontract tussen de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) is een maximumtermijn van 24 maanden opgelegd voor de indiening van het voorontwerp en een maximumtermijn van 48 maanden voor de aanvang van de werken. Die termijnen kunnen evenwel worden verlengd als de vertraging kan worden verantwoord.

In het kader van de huidige besprekingen over het beheerscontract van de BGHM en de beheerscontracten tussen de BGHM en de OVM's onderzoeken we de mogelijkheid om die termijnen te verkorten voor kleine projecten die geen zware renovatiewerken vereisen, maar enkel werken om de woning opnieuw aan de normen aan te passen.

Par ailleurs, vous déclariez, lors du débat budgétaire, qu'en ce qui concerne les partenariats public-privé (PPP), vous étiez ouverte à plusieurs modalités pour la construction, l'acquisitif, le locatif, voire la rénovation. À cette fin, vous aviez contacté certains acteurs privés comme le groupe Atenor, la société Eaglestone et la banque Degroof qui a travaillé sur un projet d'agence immobilière sociale (AIS) à Evere. Ces partenaires s'étant montrés intéressés, il s'agissait de voir, avec le Conseil de coordination du logement, dans quels projets ce genre de PPP pourrait s'imposer. Des partenaires "fiables" se sont-ils fait connaître pour participer à la rénovation de logements publics, sociaux en particulier ?

Enfin, qu'en est-il du respect des délais et de l'accélération de ceux-ci ?

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Merci de me permettre de vous expliquer l'avancement des projets de rénovation financés par le dernier programme quadriennal qui met l'accent sur la rénovation et la remise en location des logements inoccupés.

Avant de dresser l'état des lieux de l'avancement des projets, précisons que la sélection des projets d'investissement bénéficiant du programme quadriennal de rénovation 2014-2017 a été approuvée en mars 2014, sous plusieurs conditions, dont l'intégration de la nouvelle législation PEB 2015 dans les cahiers spéciaux des charges applicables au secteur du logement social. Le temps nécessaire à cette intégration a nécessité de suspendre la préparation des marchés publics de mise en concurrence visant la désignation des auteurs de projets jusqu'à l'approbation du nouveau modèle de cahier des charges adapté par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Retenons que le contrat de gestion de niveau 2 en vigueur entre la SLRB et les sociétés immobilières de service public (SISP) impose à ces dernières de prévoir des délais maximums pour atteindre les

In 2014 werden 41 zware renovatieprojecten goedgekeurd. Die projecten worden, net als de kleinere renovatiewerken, uitvoerig omschreven in BGHM-Info van april en juni 2014 (blz. 21 tot 62). Dat informatiemagazine kunt u downloaden op de website van de BGHM, onder de rubriek "publicaties".

In het kader van het vierjarenprogramma 2014-2017:

- heeft de OVM De Moderne Woning in Sint-Pieters-Woluwe acht liften gerenoveerd voor een bedrag van 292.924 euro. De voorlopige oplevering vond plaats in december 2014;

- is de OVM Lorebru van start gegaan met de vervanging van een aantal daken voor een bedrag van 165.880 euro;

- zullen drie projecten binnenkort worden toegewezen voor een totaalbedrag van 19.410.541 euro;

- zitten elf projecten in de studiefase, voor een totaalbedrag van 15.696.660 euro.

Er zijn nog geen stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd, aangezien de aanbestedingsprocedures voor de zware renovatieprojecten nog aan de gang zijn. De aanvragen zullen worden ingediend na de goedkeuring van het voorontwerp, dat binnen 24 maanden na de toekenning van de kredieten moet worden voorgelegd.

Inzake publiek-private samenwerkingen sta ik open voor alle formules die een snelle productie of renovatie mogelijk maken. De Brusselse uitdagingen inzake huisvesting vereisen snelle antwoorden. Wij onderzoeken alle denksporen.

Wat de productie van publieke en sociale woningen betreft, volstaat het mechanisme van het Huisvestingsplan niet om aan alle behoeften tegemoet te komen, aangezien de overheden maar over beperkte grondreserves beschikken. Daarom zal de BGHM, overeenkomstig het regeerakkoord, een projectoproep voor 500 middelgrote woningen uitschrijven waarbij de privépartners de terreinen inbrengen. De BGHM werkt momenteel aan het juridisch en financieel kader voor die aanbestedingen en zal ook aandacht hebben voor

différents stades d'avancement des projets, à savoir 24 mois pour déposer un avant-projet et 48 mois pour démarrer les chantiers, ces délais pouvant néanmoins être augmentés en cours d'étude à condition d'invoquer des causes de ralentissement.

À titre personnel, comme nous sommes en train de travailler sur les contrats de gestion des deux niveaux (SLRB et SLRB-SISP), j'estime qu'on pourrait raccourcir les délais pour les petits projets pour lesquels des périodes de 24 et de 48 mois sont trop longues. Par petits projets, j'entends des projets qui ne comportent pas de rénovation lourde ; il s'agit de projets de remise en conformité. Cette possibilité est donc à l'étude.

Quant au nombre de projets de rénovation lourde, 41 d'entre eux ont été approuvés en 2014. Ces projets, ainsi que les rénovations plus légères, sont repris en détail dans le périodique de la SLRB d'avril et juin 2014, de la page 21 à la page 62. Ce périodique est téléchargeable sur le site internet de la SLRB, dans l'onglet "publications". Ce document reprend, pour chaque projet, le nom de la SISP, l'adresse, le montant, un descriptif, le nombre de logements concernés et une photo.

Voici les projets du programme quadriennal 2014-2017 selon leur état d'avancement :

- un projet de la SISP Habitation moderne de Woluwe-Saint-Pierre est terminé et porte sur la réfection complète de huit ascenseurs de la Cité de l'amitié à concurrence de 292.924 euros. La réception provisoire a eu lieu en décembre 2014 ;

- un chantier de la SISP Lorebru portant sur le remplacement des couvertures de toiture pour un budget de 165.880 euros a démarré ;

- trois projets sont en phase d'adjudication en vue d'un prochain démarrage de chantier pour un montant de 19.410.541 euros ;

- onze projets sont en phase d'étude suite à la désignation des équipes pluridisciplinaires chargées d'une mission d'auteur de projet pour un montant de 15.696.660 euros.

En matière d'urbanisme, il n'y a pas encore de demandes de permis introduites, considérant que les projets de rénovation lourde sont en cours de

de architecturale kwaliteit van de projecten.

De BGHM heeft een consultant in de arm genomen om haar vier vorige publiek-private samenwerkingen te evalueren en verbeteringen of wijzigingen voor te stellen. Doel is de projectoproep na de zomer 2015 te kunnen bekendmaken. De privépartners die hun belangstelling al hadden laten blijken zijn op de hoogte gebracht van die termijn.

De BGHM onderzoekt of het mogelijk is de ambities voor het volgende vierjarenprogramma 2018-2021 voor renovatie te verhogen via publiek-private samenwerkingen of financieringsmechanismen zoals de Europese Investeringsbank.

De projecten van het vierjarenprogramma 2014-2017 zitten op schema. De BGHM volgt de voortgang van de projecten op via een globale initiële planning, die de tussentijdse deadlines voor alle projecten omvat. Als een project vertraging oploopt, kan de OVM de incentives die in het beheerscontract staan verliezen, zoals het beheer van het project of de investeringskredieten.

De kalender wordt elk jaar bijgewerkt. De laatste bijwerking dateert van 4 november 2014. De voorontwerpen moeten uiterlijk op 31 augustus 2016 worden ingediend en de werken moeten uiterlijk op 31 augustus 2018 van start gaan.

Wij onderzoeken momenteel hoe we de uitvoering van de projecten kunnen versnellen, zodat we die maatregelen kunnen opnemen in de nieuwe beheerscontracten tussen de BGHM en de OVM's, die in 2016 zullen worden ondertekend.

De reflectie over de verkorting van de termijnen maakt deel uit van de ruimere reflectie over de rationalisering van de OVM's en hun interne structuren. We zouden bijvoorbeeld het aantal stappen dat door de toezichthoudende overheid moet worden goedgekeurd kunnen verminderen.

De actoren op het terrein verdienen het om meer te worden geresponsabiliseerd na al de inspanningen die zij hebben geleverd om het rationaliseringsproces tot een goed einde te brengen.

mise en concurrence en vue de la désignation des équipes d'auteurs de projets. Les demandes de permis suivront l'approbation de l'avant-projet dont le dépôt est attendu endéans les 24 mois de l'octroi du crédit à la SISF.

En ce qui concerne les partenariats public-privé (PPP), je ne souhaite exclure aucune formule permettant la production ou la rénovation de logements à un rythme rapide. Au Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM), j'ai d'ailleurs participé à une table ronde sur les PPP. Les défis bruxellois du logement réclament des réponses urgentes. Toutes les pistes sont explorées.

Par ailleurs, en matière de production, le seul mécanisme du Plan régional du logement ne permet pas de rencontrer l'ensemble des besoins en logements publics, en raison du caractère limité des réserves foncières. C'est pour cela, comme le prévoit la déclaration de politique générale, qu'un appel à projets pour la création de 500 logements moyens via l'apport de foncier par des partenaires privés sera lancé par la SLRB dans le cadre de l'alliance habitat. La SLRB sera 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 des logements. Un marché est en cours sous la direction de la SLRB et a pour objet l'établissement d'un cadre juridique et financier pour des marchés publics de services et de travaux et veillera à intégrer des balises en vue d'assurer la qualité architecturale des projets.

La SLRB s'est déjà adjugé les services d'un consultant dans le cadre de cette mission. Il est chargé de procéder à une évaluation des quatre expériences précédentes de la SLRB en matière de PPP et d'y proposer, le cas échéant, des améliorations ou des changements, l'objectif étant de pouvoir lancer l'appel à projets après l'été 2015. Les partenaires privés qui se sont montrés intéressés ont été prévenus de ce délai.

Enfin, pour ce qui est de la rénovation, la SLRB est déjà en train d'étudier la possibilité d'augmenter les ambitions du prochain quadriennal 2018-2021, notamment via des PPP là où c'est opportun ou par des mécanismes de financement tels que la Banque européenne d'investissement (BEI). C'est encore un peu tôt

pour vous en dire plus, mais sachez que la question est bien à l'étude, y compris pour les rénovations des logements sociaux.

Pour ce qui concerne le respect des délais et l'accélération de la mise en œuvre des projets, les projets du programme quadriennal 2014-2017 sont dans les délais. Je rappelle tout d'abord que la SLRB assure le suivi de l'avancement des projets d'une SISP grâce à un planning initial global. Ce planning reprend toutes les échéances intermédiaires de chaque projet d'investissement de la SISP. Il s'agit d'un outil de suivi et de communication entre la SLRB et les SISP. Si une SISP présente du retard par rapport à son planning initial, elle risque de ne pas bénéficier des incitants prévus au contrat de gestion. Elle peut aller jusqu'à perdre la maîtrise d'ouvrage de certains projets ou encore les crédits d'investissement et ce, conformément à l'article 21 du contrat de gestion de second niveau liant la SLRB aux SISP.

Ces plannings sont actualisés chaque année. La dernière actualisation a été approuvée par le conseil d'administration de la SLRB le 4 novembre 2014. Le dépôt des avant-projets est prévu pour le 31 août 2016 au plus tard et le début des travaux est, quant à lui, fixé pour le 31 août 2018 au plus tard.

Des mesures visant à accélérer la mise en œuvre des projets d'investissement vont être étudiées afin de s'inscrire dans le prochain contrat de gestion de niveau 2 liant la SLRB et les SISP. En effet, comme je vous l'ai expliqué, il existe deux types de contrats de gestion : nous sommes en train de finaliser les contrats de gestion de niveau 1 et nous allons nous attaquer aux contrats de gestion de niveau 2. Ces mesures pourront, de ce fait, être appliquées à partir de la signature de ce nouveau contrat qui interviendra en 2016.

En matière de réduction de délais, il conviendra d'inscrire la réflexion dans le cadre du processus de rationalisation des SISP et de leurs nouvelles structures internes. Je ne vous cache pas mon étonnement face aux procédures actuelles qui impliquent de multiples allers et retours entre les SISP et leur autorité de tutelle. Nous pouvons dès aujourd'hui nous pencher sur des mesures d'assouplissement qui permettraient de réduire le nombre d'étapes devant être approuvées par la

De voorzitter.- De heer Koyuncu heeft het woord.

De heer Hasan Koyuncu (PS) (*in het Frans*).- *Ik dank u voor dit duidelijk antwoord.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

**betreffende "het gebrek aan kwantitatieve
en kwalitatieve gegevens op het vlak van
huisvesting".**

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI,

betreffende "de huisvestingsobservatoria".

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Om een beleid te kunnen voeren dat de problemen efficiënt kan aanpakken, zijn er correcte kwalitatieve en kwantitatieve gegevens nodig. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) heeft onderzocht hoe het gesteld is met de gegevens op het vlak van de huisvesting. De conclusie is opmerkelijk: over heel wat gegevens is er behoorlijk wat onduidelijkheid. Om het met de

tutelle sans toutefois nuire à la gestion efficace des dossiers.

Il s'agit donc d'un véritable enjeu dont la finalité visera à responsabiliser les acteurs de terrain qui le méritent grandement, après les efforts fournis pour parvenir à mener à bien le processus de rationalisation.

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

M. Hasan Koyuncu (PS).- Je vous remercie pour la clarté de votre réponse.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. ARNAUD VERSTRAETE

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

**concernant "le manque de données
quantitatives et qualitatives sur le
logement".**

INTERPELLATION JOINTE DE M. MOHAMED OURIAGHLI,

**concernant "les observatoires du
logement".**

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) (*en néerlandais*).- *Une politique de gestion efficace des problèmes nécessite des données qualitatives et quantitatives correctes. Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) dénonce le manque de clarté concernant de nombreuses données : "Bruxelles ignore tout de ses locataires... Et surtout des plus pauvres".*

woorden van de BBROW te zeggen: "Brussel weet niets over zijn huurders en zeker niet over zijn armste huurders."

Het meest gekende voorbeeld zijn de leegstandscijfers. Al jaren circuleert het cijfer van 15.000 tot 30.000 leegstaande woningen. Een schatting, want niemand kent het precieze cijfer. Volgens de databank Census, de vroegere volkstelling, zouden er in het Brussels Gewest om en bij de 93.000 woningen leegstaan. Dat is een hallucinant cijfer, dat toch meer uitleg verdient.

De vorige regering heeft een echt leegstandsbeleid gevoerd door een gewestelijke leegstandscel op te richten en de Huisvestingscode aan te passen. Zo moeten de leveranciers van water en elektriciteit nu een lijst doorgeven van woningen waar het verbruik sinds een jaar nagenoeg nul is. Stilaan zouden we nu een juist zicht moeten hebben op de leegstand. Zijn daar nieuwe gegevens over?

Het gebrek aan accurate cijfers behelst niet alleen de leegstand. Ook een reëel zicht op de woonkost inclusief de huurkosten, namelijk de gemeenschappelijke uitgaven en het individuele verbruik, ontbreekt. Dat heeft onder meer te maken met het feit dat de federale instellingen, zoals de FOD Economie, maar zelfs het Gewestelijk Observatorium van de Huurprijzen, een te beperkte steekproef toepassen. Zo hebben slechts 723 Brusselse huishoudens meegewerkt aan de enquête van de FOD Economie en de enquête van het observatorium telt slechts 3.000 van de 230.000 Brusselse huurwoningen. Ook over dat laatste cijfer is er discussie, want volgens de BBROW zouden er ongeveer 330.000 huurwoningen zijn.

De BBROW stelt niet alleen vast, maar doet ook voorstellen, zoals een betere afstemming van de verschillende databanken en het vergroten van de omvang en de representativiteit van de steekproeven. Ook doet de BBROW de zinvolle suggestie om de cijfers te onderbouwen met een kwalitatieve benadering vanuit de expertise van de doelgroepen.

Deelt de minister de analyse van de BBROW? Wat zijn haar plannen om de gegevens die het woonbeleid moeten onderbouwen, te verbeteren en te versterken?

L'exemple le plus éloquent concerne les chiffres des logements inoccupés, dont l'estimation oscille depuis des années entre 15.000 et 30.000. Or, la base de données Census recense quelque 93.000 logements inoccupés en Région bruxelloise.

Le précédent gouvernement a mis sur pied une cellule régionale "logements inoccupés" et a adapté le Code du logement. Ainsi, les fournisseurs d'eau et d'électricité doivent désormais transmettre la liste des logements dont la consommation est quasi nulle depuis un an. Dispose-t-on dès lors de nouvelles données en matière d'occupation ?

Nous manquons également de données exactes concernant le coût de logement, y compris les charges communes et la consommation individuelle. En effet, les institutions fédérales, comme le SPF Économie, mais aussi l'Observatoire régional des loyers, utilisent un échantillon trop restreint.

Le RBDH propose de mieux harmoniser les différentes banques de données et d'élargir la représentativité des échantillons. Il suggère également avec pertinence d'étayer les chiffres par une approche qualitative basée sur l'expertise des groupes cibles.

La ministre partage-t-elle l'analyse du RBDH ? Qu'envisage-t-elle pour améliorer les données devant étayer la politique du logement ?

Qu'en est-il des chiffres relatifs aux logements inoccupés ? Sur quelle base chiffrée et selon quelle méthodologie menez-vous une politique en la matière ? Avez-vous la garantie que ces chiffres sont corrects et réalistes ? Que peut faire la Région, avec l'aide d'autres acteurs comme les communes, pour obtenir une vision plus réaliste de l'occupation réelle des logements en Région bruxelloise ?

Afin de mieux cerner les loyers réels, qui sont influencés par la taille restreinte de l'échantillon, une solution serait d'utiliser les baux enregistrés. Avec l'introduction de loyers de référence, il est nécessaire de mieux identifier les loyers réels et les coûts fixes. Quelles démarches entreprendrez-vous dans ce sens ?

Hoe zit het nu met de cijfers over de leegstand? De cijfers lopen uiteen van 15.000 tot 93.000 leegstaande woningen. Op basis van welk cijfer voert u een beleid tegen leegstand en volgens welke methodiek? Welke garantie hebt u dat die cijfers realistisch en correct zijn? Wat kan het geweest, met de hulp van andere actoren zoals de gemeenten, doen om een realistischer zicht te hebben op de werkelijke bewoning van de woningen in het Brussels Gewest?

De reële huurprijs is in veel gevallen hoger dan wat het observatorium vaststelt. Dat heeft onder meer te maken met de beperkte steekproef en het feit dat de woningen in de steekproef al jaren verhuurd zijn. We hebben dus maar een beperkt zicht op de actuele situatie. Een oplossing zou erin kunnen bestaan gebruik te maken van de geregistreerde huurcontracten. Gelet op de invoering van referentiehurprijzen lijkt het noodzakelijk om een beter zicht te hebben op de reële huurprijzen en vaste kosten. Welke stappen zult u op dat vlak nemen?

Met cijfers zonder duiding en zonder kennis van de doelgroepen gaat men voorbij aan de realiteit van de soms zeer slechte leef- en woonomstandigheden. Ziet u mogelijkheden om ook werk te maken van een kwalitatieve analyse en ervaringsdeskundigen bij dit dossier te betrekken om de kennis van het huisvestingsprobleem te verbeteren?

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

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- *In vier gemeenten bestaan er gemeentelijke huisvestingsobservatoria: Evere, Ukkel, Anderlecht en Molenbeek. Zij trachten de nodige informatie te verzamelen voor een huisvestingsbeleid dat zo goed mogelijk beantwoordt aan de uitdagingen. Zij beschikken daarvoor over een budget van 100.000 euro.*

Volgens de gemeenten moeten deze observatoria het aantal onbewoonbare en lege woningen vaststellen, een kadaster aanleggen van de gebouwen, de transitwoningen coördineren en huisjesmelkerij bestrijden. De gemeente Ukkel brengt bijvoorbeeld de lokale woningen en prijschommelingen in kaart.

Vous paraît-il possible de développer une analyse qualitative et d'associer à ce dossier des experts du vécu ?

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Les observatoires du logement communaux existent dans quatre communes : Evere, Uccle, Anderlecht et Molenbeek. Leur objectif est de collecter les informations nécessaires pour mener une politique du logement qui réponde au mieux aux défis posés. Le budget qui leur est consacré est de 100.000 euros.

Selon les communes, ces observatoires sont chargés de relever le nombre de logements insalubres et d'immeubles vides, de dresser un cadastre du bâti, mais aussi de coordonner les logements de transit ou de mener un travail de lutte contre les marchands de sommeil.

La commune d'Uccle a une approche intéressante,

De krant La Libre van 30 maart kaartte in een artikel hierover het tekort aan gegevens op het vlak van huisvesting aan en kwam met drie voorstellen om dit probleem op te lossen:

- een beter beheer van administratieve gegevens (huurcontract, type contract, verband tussen fiscale statistieken en gegevens van de kruispuntbank sociale zekerheid, ...);

- een betere representativiteit van de steekproeven (onder meer voor het Observatiecentrum van de huurprijzen);

- een kwalitatief onderzoek met de meest kwetsbare gezinnen om de kennis in verband met de armoededynamiek te bevorderen en de pertinentie en de impact van het beleid te bestuderen.

Wij vragen al jaren aan het gewest om een krachtig statistisch hulpmiddel op het vlak van huisvesting. Het aantal Europese burgers dat geen toegang heeft tot betaalbare woningen blijft toenemen. In een advies van 2011 stelde het Comité van de Regio's al dat er investeringen en een groter aantal degelijke en betaalbare woningen nodig zijn. Eurostat moet regelmatigere indicatoren publiceren betreffende de dimensie huisvesting (prijs, kwaliteit) om de vooruitgang te kunnen volgen en de statistieken aan te vullen met regionale en lokale gegevens. Dit is van primordiaal belang.

Hoe analyseert u de voorstellen uit de krant? Zijn die voorstellen volgens u uitvoerbaar? Hebben andere gemeenten soortgelijke observatoria opgericht? De gewestelijke huisvestings-observatoria kopen en verkopen woningen. Kunnen zij ook andere taken toegewezen krijgen?

Kan het voorbeeld van de gemeente Ukkel bijvoorbeeld worden toegepast voor het volledige gewest?

Welke middelen heeft het gewest om lege of onbewoonbare woningen te identificeren? Wat hebben die opgeleverd?

Hoe staat het met het Brusselse planbureau? Zal dat gegevens inzake huisvesting verzamelen?

Enkel met een goede kennis van het terrein, de werkelijkheid en gegevens kunnen wij een

dans le sens où elle dresse un état des lieux exhaustif pouvant être cartographié du logement local et effectue le suivi des prix de vente et de location.

Le journal La Libre consacrait son Débats et Opinions du 30 mars dernier à un sujet intitulé "Pauvres locataires". L'article revenait sur le manque de données disponibles et leur qualité en matière de logement. Les causes évoquées sont multiples : faible représentativité de l'échantillon - les personnes pauvres comme les sans-abri ou les sans-papiers ne sont pas assez représentées -, entretiens trop longs... Les auteurs soumettent une série de propositions pour remédier à ce manque de données. Elles sont au nombre de trois :

- mieux traiter les données administratives (enregistrement du bail, bail type, relation des statistiques fiscales et données de la Banque carrefour de la sécurité sociale...);

- augmenter la représentativité de l'échantillon (notamment pour l'Observatoire des loyers);

- réaliser une enquête qualitative avec les ménages les plus précarisés pour améliorer la connaissance des dynamiques de pauvreté, et examiner la pertinence et l'impact des politiques publiques.

C'est un fait, et nous le demandons depuis plusieurs années, notre Région doit se doter d'un outil statistique fort en matière de logement ! Si le droit au logement est reconnu dans notre Constitution ainsi que dans la Charte sociale européenne, le nombre de citoyens européens qui n'ont pas accès à ce droit fondamental continue de se chiffrer en dizaines de millions, à défaut d'être vérifié par des statistiques fiables et comparables.

Le Comité des Régions avait d'ailleurs, dans un avis adopté en 2011, demandé que la dimension du logement soit assortie d'investissements et de politiques pour augmenter l'offre de logements abordables et décents. Les indicateurs d'Eurostat sur la dimension du logement (prix, qualité) de l'inclusion sociale doivent faire l'objet de publications régulières pour évaluer les progrès en la matière et être complétés par les statistiques régionales et locales. Ce dernier point est primordial.

Quelle est votre analyse des propositions faites par

doeltreffend beleid voeren.

les auteurs de l'article "Pauvres locataires" ? Ces pistes sont-elles, selon vous, réalisables ou envisageables ?

Qu'en est-il de l'évaluation des observatoires ? L'analyse a-t-elle donné des éléments pertinents ? D'autres communes ont-elles intégré ce genre d'observatoire ?

Nous le savons et vous nous l'avez rappelé, l'Observatoire régional du logement s'occupe de l'achat et de la vente de logements. Ne pourrait-on pas lui assigner d'autres objectifs ?

Par exemple, la particularité de l'observatoire de la commune d'Uccle peut-elle être envisagée au niveau régional ?

Quid des outils régionaux mis en place pour identifier les différents immeubles vides ou insalubres ? Je pense notamment à l'ordonnance que j'ai initiée et qui permet d'identifier ces immeubles. Quels sont les résultats qui ont été obtenus aujourd'hui ?

Dans le même esprit, qu'en est-il du Bureau du plan bruxellois ? Des données en lien avec le logement seront-elles récoltées ?

C'est en ayant une connaissance parfaite du terrain, des réalités et des données que nous pourrions mener à bien nos politiques, mieux les cibler et mieux les anticiper.

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Het is belangrijk dat we weten hoeveel huur huurders effectief betalen. We moeten weten waar de grens ligt om toegang tot een woning te krijgen. Daar hebben we helaas geen statistieken van. Immoweb publiceert af en toe statistieken, maar dat is slechts één operator. Zijn statistieken zijn dan ook niet op de volledige huurmarkt van toepassing. We hebben een steekproef nodig die wel representatief is.*

Denkt u over een oplossing daarvoor?

Discussion conjointe

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Les questions évoquées ici font suite à l'étude publiée par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH). Je voudrais évoquer les données disponibles concernant les prix des logements mis en location. Il s'agit en effet d'un enjeu important dans l'accès au logement puisqu'il est intéressant de savoir le montant des loyers effectivement payés par les locataires, qu'ils occupent le logement depuis peu de temps ou depuis longtemps.

Il est intéressant de connaître le seuil d'accès

Welke gemeenten passen de gewestelijke leegstandsheffing toe? Ze kunnen dat niet zomaar, want ze moeten daarvoor hun belasting op leegstand afschaffen. De gemeenten zijn verplicht een leegstandkadaster op te maken. Hoever staat het met dat kadaster?

Ik was verrast toen ik de cijfers zag over de inkomsten uit leegstand in de verschillende gemeenten. In bepaalde gemeenten die de gemeentebelasting nog innen en zich nog niet bij het systeem van gewestelijke leegstandsheffingen hebben aangesloten, worden wel veel boetes gegeven. Het gewest geeft met andere woorden een boete in die gemeenten, maar stort het geld niet door omdat die gemeenten hun belastingstelsel behouden hebben.

Werken de gewestadministratie en de gemeenten wat leegstand betreft samen? Hoeveel gemeenten hebben hun gemeentebelasting afgeschaft om op het systeem van de gewestelijke leegstandsheffing over te stappen?

actuel pour l'occupation d'un logement. Cet outil statistique manque. Immoweb publie de temps en temps des statistiques mais il n'est qu'un opérateur parmi d'autres. Statistiquement, même s'il s'agit un indicateur intéressant, il n'est pas totalement fiable puisque ces statistiques ne portent pas sur l'ensemble du marché locatif. Il faudrait donc aller plus loin dans la démarche et travailler sur un panel plus représentatif.

Allez-vous apporter une réponse? Avez-vous entamé une réflexion en la matière?

Mes collègues reviennent également sur la question des logements vides qui n'est pas entièrement liée à la précédente. Quelles sont les communes qui participent au système d'amende régionale? On sait qu'il y a un enjeu en la matière puisque les communes doivent abandonner leur système de taxe afin d'entrer dans le système d'amende régional. Néanmoins, les communes ont d'ores et déjà l'obligation d'établir un cadastre des logements vides. Où en est la rédaction de ce cadastre?

Par ailleurs, j'ai été surpris à la lecture des chiffres concernant les recettes liées aux logements vides dans les différentes communes. Ces chiffres ont été publiés par le service régional. Ainsi, certaines communes qui bénéficient encore du système de taxe communale et qui ne sont pas encore entrées dans le système d'amende régionale sont assez fortement représentées dans le système d'amende régionale. Cela signifie donc la Région met des logements à l'amende dans des communes mais qu'elle n'y rétrocède pas ces amendes puisque ces communes ont conservé leur système de taxe.

Si je me réjouis du fait que l'administration régionale se montre active, y compris dans les communes qui n'ont pas abandonné leur système de taxe, je souhaiterais que vous fassiez le point sur l'état des collaborations entre l'administration régionale et les communes en matière de logements vides. Qu'en est-il du cadastre? Combien de communes ont abandonné le système de taxe communale pour entrer dans le système de l'amende régionale?

De voorzitter. - De heer Handichi heeft het woord.

De heer Youssef Handichi (PTB*PVDA-GO!) (in het Frans). - De BBROW deed een oproep aan

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

M. Youssef Handichi (PTB*PVDA-GO!). - Le RBDH vient d'adresser un appel au monde

politici om een beter zicht te krijgen op de woonomstandigheden van Brusselse gezinnen. In zijn interpellatie wijst de bond erop dat de armste gezinnen 60 tot zelfs 70% van hun inkomen aan huur besteden. Die situatie is onhoudbaar en onaantvaardbaar.

Het gewest beschikt nog niet over globale gegevens over het aantal gezinnen dat te lijden heeft onder de woningcrisis. Het Observatiecentrum van de Huurprijzen verricht al titanenwerk met zijn jaarlijkse publicaties. We kunnen er alleen maar bij winnen als we de bestaande databases met elkaar verbinden en preciezere analyses maken.

Reële en representatieve cijfers zijn dus een voorwaarde voor een beleid dat de sociale noden bij de wortel aanpakt en zorgt voor voldoende sociale woningen met uiteenlopende huurprijzen waarin mensen in waardige omstandigheden kunnen wonen.

De Brusselse wooncrisis is misschien nog groter dan we denken. Is deze oproep van de BBROW geen gelegenheid om het Observatiecentrum van de Huurprijzen de opdracht en de nodige middelen te geven om preciezere gegevens te verzamelen? Is uw kabinet van plan om de vertegenwoordigers van de BBROW te ontmoeten?

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

(Samenspraak)

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het zou erg zijn als ik als minister van Huisvesting de BBROW nooit zou hebben bezocht, terwijl ik tussen 2007 en 2013 zelf in deze commissie heb gezeteld. Ik ontmoet de mensen van de BBROW echter op zeer regelmatige basis.*

politique afin de mieux connaître la situation des ménages bruxellois et leurs conditions de logement. Dans son interpellation, le RBDH nous rappelle que les ménages les plus précarisés peuvent dépenser 60 voire 70% de leurs revenus dans leur loyer. Cette situation est intenable et inacceptable dans notre capitale.

Notre Région manque encore de données globales afin de connaître exactement le nombre de ménages concernés par la crise du logement. L'Observatoire des loyers fait déjà un travail de titan pour publier chaque année des statistiques et des données mises à jour. Nous avons tout à gagner à croiser davantage les bases de données existantes afin de procéder aux analyses les plus exactes possibles.

Disposer des données les plus proches de la réalité et donc les plus représentatives est un prérequis afin de développer les politiques les plus ciblées possibles pouvant prétendre s'attaquer à l'urgence sociale que vivent les Bruxellois. Au plus les données dont disposent la Région seront globales et précises, au plus votre gouvernement pourra développer des politiques adaptées et s'attaquer à la racine du problème, en développant par exemple des logements sociaux de qualité en grand nombre et en appliquant une grille de loyers afin d'offrir aux locataires bruxellois des conditions de logement dignes à un prix abordable.

Si on pousse la réflexion du RBDH jusqu'au bout, cela voudrait dire que la crise du logement à Bruxelles serait encore plus aiguë que ce que nous pensons. Mme la ministre, cet appel lancé par le RBDH n'est-il pas l'occasion de donner à l'Observatoire des loyers un mandat et des moyens supplémentaires afin de récolter les données les plus exactes possibles ? Votre cabinet envisage-t-il de rencontrer les représentants du RBDH ?

(Remarques de Mme Fremault)

(Colloques)

Mme Céline Fremault, ministre.- Il serait dramatique qu'une ministre du logement en fonction depuis neuf mois n'ait jamais rencontré le RBDH, alors que j'ai siégé dans cette commission entre 2007 et 2013. Je les vois tout le temps, sur toutes les questions ! Je les ai encore rencontrés la

(Samenspraak)

De heer Youssef Handichi (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).*- *Als ik het antwoord kende, had ik u de vraag niet gesteld! Het is mijn taak als parlementslid om u vragen te stellen.*

(Samenspraak)

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het zou dramatisch zijn als een minister van Huisvesting de BBROW sinds haar aantreden niet één keer zou hebben ontmoet.*

(Vrolijkheid)

Ik heb sinds 2004 echter regelmatig contact met de BBROW.

U verwijst naar de brief van de BBROW van 30 maart, waarin de bond terugkomt op de belangrijke vraag naar informatie en voldoende kennis van de problemen in verband met huisvesting, zoals leegstand.

(verder in het Nederlands)

Momenteel beschikken wij over verschillende informatiebronnen. In het geval van openbare instellingen gaat het bijvoorbeeld om statistische studies van het BISA, de FOD Economie, Eurostat, de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, verschillende observatoria enzovoort. Bepaalde informatie komt van private en semi-private instellingen en is verkregen op basis van overheidsopdrachten over een specifiek thema. Het gaat bijvoorbeeld om informatie over de invoering van een huurtoelage. Soms maken zulke instellingen hun informatie om de een of andere reden openbaar, bijvoorbeeld om te lobbyen. Ik verwijs onder meer naar de Trevi-index, enquêtes van l'Echo enzovoort.

(verder in het Frans)

Niet alle informatie mag echter zomaar openbaar

semaine passée aux Équipes populaires. Si mes souvenirs sont bons, M. Maron était présent. Le RBDH est un acteur incontournable à Bruxelles.

(Colloques)

M. Youssef Handichi (PTB*PVDA-GO!).- *Si je connaissais la réponse, je ne vous aurais pas interrogée ! Il est de mon rôle de parlementaire de vous poser la question.*

(Colloques)

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

Mme Céline Fremault, ministre.- *Ne le prenez pas méchamment, mais il serait dramatique qu'une ministre du logement n'ait pas vu le RBDH depuis son entrée en fonction. Si je vous avais dit le contraire, je serais passée par la fenêtre !*

(Rires)

Il y a des contacts réguliers, je les connais depuis 2004.

Votre interpellation fait suite à la carte blanche du RBDH du 30 mars dernier, qui revenait sur l'importante question de l'information et de la connaissance suffisamment précise des problématiques liées au logement, comme la vacance immobilière.

(poursuivant en néerlandais)

Actuellement, nous disposons de diverses sources d'information. Certaines proviennent d'institutions publiques, comme l'IBSA, le SPF Économie, Eurostat, la Banque carrefour de la sécurité sociale ou encore divers observatoires. D'autres proviennent d'institutions privées ou semi-privées, sur la base de marchés publics liés à un thème spécifique. Ces institutions rendent parfois leurs informations publiques, pour l'une ou l'autre raison comme du lobbying.

(poursuivant en français)

Toutes ces informations ne peuvent toutefois pas être rendues publiques, en particulier en raison de règles relatives à la protection de la vie privée.

worden gemaakt.

De administratie sloot bijvoorbeeld overeenkomsten af met de Kruispuntbank voor de uitvoering van haar taken, zoals de toekenning van een herhuisvestingstoelage. Daardoor kan ze veel gemakkelijker controleren of de aanvrager aan de toelatingsvoorwaarden voldoet.

Een van de problemen waarmee we worden geconfronteerd, is dat volgens de privacy-wetgeving zo'n overeenkomst voor slechts één bepaalde taak mag gelden, en niet meteen ook voor gelijkaardige opdrachten.

Wanneer we voor nieuwe beleidsmaatregelen de Kruispuntbank willen raadplegen, moeten we dus telkens een nieuwe overeenkomst sluiten.

(verder in het Nederlands)

De heer Verstraete had het in het bijzonder over het probleem van de leegstand. De gewestelijke en gemeentelijke besturen hebben sinds de goedkeuring van de ordonnantie van 6 december 2012 toegang tot de gegevens van Sibelga en Hydrobru. Op basis van een abnormaal laag verbruik kan er bepaald worden voor welke woningen er een vermoeden van leegstand bestaat.

(verder in het Frans)

Het gaat slechts om een vermoeden van leegstand. Ook de lage inkomsten van de bewoners of werken kunnen tot een laag water- of elektriciteitsverbruik leiden.

We kunnen dus onmogelijk met zekerheid bepalen hoeveel onbewoonde woningen er zijn. Op basis van gegevens over een abnormaal laag verbruik kunnen ambtenaren wel vermoeden welke woningen leegstaan en in welke gemeenten er veel leegstand is. Zo kunnen ze gericht actie voeren en de evolutie van de leegstand in de tijd evalueren. De ambtenaren van de gewestelijke cel leegstaande woningen maken vaak gebruik van die gegevens.

De resultaten die de cel boekt, zijn trouwens bemoedigend. Op basis van de verbruiksgegevens slaagt ze erin leegstaande woningen op te sporen die er van buitenaf bewoond uitzien. De cel kan zo ook doelgerichter te werk gaan.

C'est ainsi que, par exemple, l'administration a conclu des accords avec la Banque carrefour pour l'exercice de ses missions comme, par exemple, l'octroi d'allocations de relogement. Cela facilite grandement la vérification des conditions d'admission.

Une des difficultés auxquelles nous sommes confrontés tient au fait que de tels accords ne portent que sur une mission bien précise et non sur une autre, parfois similaire. Cela tient à la législation sur la vie privée, qui ne permet l'utilisation d'informations à caractère privé que pour des fins spécifiquement identifiées.

Un nouvel accord doit donc être passé à chaque fois qu'on souhaite avoir accès à la Banque carrefour pour une nouvelle politique. Pour être concret, l'accès obtenu pour le traitement de l'allocation de relogement ne peut servir que pour le traitement de l'allocation-loyer pour des personnes inscrites sur la liste d'attente d'un logement social.

(poursuivant en néerlandais)

Concernant la problématique de la vacance immobilière, les administrations régionales et communales ont accès, depuis l'adoption de l'ordonnance du 6 décembre 2012, aux données de Sibelga et d'Hydrobru. Une consommation anormalement faible permet d'établir une présomption de vacance.

(poursuivant en français)

Il s'agit de présomptions de vacance, et différentes raisons, comme la faiblesse des revenus des occupants ou des travaux en cours, peuvent justifier de faibles consommations d'eau ou d'électricité.

À défaut de pouvoir déterminer avec certitude le nombre de logements avérés inoccupés, les données relatives aux biens avec une consommation anormalement basse permettent d'alerter les agents au sujet d'une forte présomption d'inoccupation, de connaître les communes potentiellement les plus touchées et de cibler leur action et comparer dans le temps l'évolution du phénomène. Les agents de la cellule régionale de lutte contre les logements vides en font d'ailleurs grand usage.

Wat het vermoeden van leegstand betreft, kan ik in verband met de privacywetgeving alleen de algemene gegevens per gemeente geven. In 2014 waren er 49.184 elektriciteitsmeters en 14.867 watermeters die een laag verbruik aangaven.

Sinds 2012 moeten gemeenten de bijgewerkte lijst van woningen waarvan is aangetoond dat ze leegstaan, bekendmaken. Dat loopt echter niet vlot: slechts enkele gemeenten deelden die informatie mee. Heel wat gemeenten ondervinden moeilijkheden om bepaalde inlichtingen in verband met de leegstand in te winnen.

(verder in het Nederlands)

Ik heb de plaatselijke besturen er enkele maanden geleden opnieuw op gewezen hoe belangrijk het is dat zij informatie doorspelen.

(verder in het Frans)

Ik heb de gemeenten gewezen op het belang van die gegevens. We moeten bekijken hoe we die gegevensoverdracht werkbaar kunnen maken. Wellicht moeten we ons tot de basisgegevens beperken.

De Huisvestingscode verplicht de gemeenten om voor 1 juni bij het gewest een jaarverslag in te dienen van hun strijd tegen de leegstand. Op dat ogenblik kunnen we op de problematiek van de leegstand terugkomen.

Het gewestelijke Observatiecentrum van de Huurprijzen werd tijdens de eerste regeerperiode opgericht en leverde in 1992 zijn eerste resultaten af.

Het was de bedoeling jaarlijks onderzoek te voeren naar een reeks parameters van de privéhuurmarkt. Het observatiecentrum zou een representatieve steekproef van de gewestelijke huurmarkt nemen.

(verder in het Nederlands)

De heer Verstraete trekt de deugdelijkheid van de steekproef in twijfel. Ik wijs er echter op dat de ingezamelde gegevens voor 95% betrouwbaar zijn en dat de foutmarge bijgevolg amper 5% bedraagt. Daardoor valt het belang van de gegevens die jaarlijks worden ingezameld in het kader van de

L'évaluation de l'utilité de ces informations doit se faire à la lumière des résultats encourageants dont fait état la cellule. Par exemple, celle-ci a pu s'attaquer à des biens difficilement identifiables depuis la voie publique. Elle a pu également mieux cibler son action.

En ce qui concerne les chiffres relatifs aux présomptions d'inoccupation, compte-tenu des règles en matière de protection de la vie privée, je ne peux vous transmettre que des données générales commune par commune. Elles seront communiquées au secrétariat de la commission. Retenons qu'en 2014, 49.184 compteurs présentaient de faibles consommations d'électricité et 14.867 de faibles consommations d'eau.

Concernant vos questions sur les chiffres de l'inoccupation, relevons que depuis l'ordonnance de 2012, les communes doivent communiquer la liste actualisée des logements situés sur leur territoire dont l'inoccupation est avérée. Mais la transmission de ces informations par les communes est loin d'être optimale, seules quelques communes ayant pris le temps de répondre à notre demande. Beaucoup de communes ont toutefois des difficultés à obtenir certaines informations comme les coordonnées des titulaires d'un droit réel principal sur le bien inoccupé, l'identification précise des niveaux inoccupés, la durée présumée d'inoccupation et la date du premier constat d'inoccupation, la surface habitable et le nombre de chambres.

(poursuivant en néerlandais)

J'ai encore rappelé, il y a quelques mois, aux pouvoirs locaux l'importance de transmettre ces informations.

(poursuivant en français)

J'ai veillé à sensibiliser les communes, notamment par courrier, à l'importance de la transmission des informations. Une réflexion doit être menée sur la rationalisation des informations demandées aux communes. À mon sens, il faut faire preuve de réalisme et se concentrer sur l'essentiel afin de rendre cette obligation applicable en pratique.

L'article 15, § 6, du Code du logement prévoit que les communes rédigent un rapport annuel de leur

voornoemde activiteiten niet te onderschatten.

(verder in het Frans)

De foutmarge bedraagt zoals gezegd 5% en de gegevens zijn dus betrouwbaar genoeg.

(verder in het Nederlands)

In die zin staat het idee om informatiebronnen zoals Immoweb, Vlan of andere kranten te gebruiken, volledig haaks op de oorspronkelijke filosofie van het observatorium.

(verder in het Frans)

Het Observatiecentrum van de Huurprijzen bestudeert jaarlijks de nieuw in gebruik genomen woningen. Die maken ongeveer 10% van de steekproef uit.

Uit het verslag van 2013 blijkt duidelijk dat het verschil in huurprijs tussen nieuw in gebruik genomen woningen en woningen die reeds langer bewoond zijn, vooral groot is bij woningen van meer dan 104 m².

Vaak verschilt de gevraagde huurprijs van de werkelijke huurprijs na onderhandelingen tussen verhuurder en huurder. Advertenties zijn dus geen goede informatiebron. Dat geldt overigens ook voor koopwoningen.

Het Brussels Gewest is het enige dat al zo lang over een observatiecentrum voor de huurprijzen beschikt. Het Waals Gewest is bezig een gelijkaardig centrum op te richten, het Vlaams Gewest moet nog steeds een beroep doen op de notarissen om een beeld van de huurmarkt te krijgen.

Technisch gezien is het voor het centrum mogelijk om zich meer te richten op een bepaalde doelgroep of een bepaald probleem. In dat geval krijgen we echter niet langer een algemeen beeld van de Brusselse huurmarkt, maar slechts van een deel ervan. We voeren regelmatig specifieke studies uit.

Zo zullen we dit jaar woningen in gebieden van gewestelijk belang (GGB) bestuderen, zodat we over een nuttig bijkomend wetenschappelijk instrument beschikken in het kader van lopende

action de lutte contre la vacance immobilière et le transmettent à la Région pour le 1er juillet. Nous referons le point à ce moment-là. Voilà ce que je pouvais répondre à vos questions sur la vacance immobilière.

S'agissant des observatoires du logement, vous m'interrogez à la fois sur l'observatoire régional et sur les observatoires communaux.

L'observatoire régional, Observatoire des loyers, a été créé lors de la première législature et a donné ses premiers résultats en 1992. C'est donc un outil déjà ancien.

La volonté était de mener des enquêtes annuelles sur un panel d'observations du marché locatif privé qui ne portaient pas uniquement sur les logements faisant l'objet d'un nouveau bail dans l'année, car c'est toujours à ce moment que les hausses de loyer s'affirment. Elles devaient viser un échantillon de logements représentatifs du marché régional dans son ensemble, intégrant les différents quartiers de la Région et les divers types de biens (maisons et appartements variant au prorata du nombre de chambres), ainsi que des biens dont la durée d'occupation était différenciée : logements nouvellement emménagés, mais aussi logements occupés depuis 2, 3, 4 ou 5 années, voire plus.

(poursuivant en néerlandais)

M. Verstraete met en doute la légitimité de l'échantillon. Je rappelle toutefois que la fiabilité des données récoltées est de 95%.

(poursuivant en français)

La fiabilité des données est de 95%, avec donc une marge d'erreur de 5%. Ceci accrédite la pertinence de la récolte des données.

(poursuivant en néerlandais)

En ce sens, l'idée d'utiliser des sources d'information telles qu'Immoweb, Vlan ou d'autres journaux est contraire à la philosophie originale de l'observatoire.

(poursuivant en français)

En ce sens, l'idée de prendre comme source

studies naar de prioritaire ontwikkeling van die strategische gebieden.

De resultaten leveren een belangrijke indicator op, op basis waarvan beleidsmakers kunnen beslissen hoe publieke huisvesting in die zones en in de aangrenzende wijken ontwikkeld moet worden.

Dankzij het werk van het observatiecentrum zullen we ook de ontwikkeling van de huurmarkt in de wijken rondom de GGB's kunnen volgen. Op termijn kunnen we overwegen om meer doelgerichte studies uit te voeren.

(verder in het Nederlands)

De registratie van huurcontracten blijkt trouwens al een aantal jaren een interessant hulpmiddel te zijn om de kennis van de huurmarkt uit te breiden en te versterken.

(verder in het Frans)

Huurwoningen zijn een gewestbevoegdheid geworden en het kan dan ook nuttig zijn de bestaande middelen om gegevens te verzamelen, verder uit te breiden. Ik zal mijn administratie vragen om na te gaan in welke mate dat juridisch en technisch haalbaar is.

De vier gemeenten met een observatiecentrum ontvangen subsidies ter ondersteuning van een reeks gemeentelijke initiatieven rond huisvesting in uiteenlopende domeinen.

Ik heb mijn administratie gevraagd dat systeem te evalueren. Het is de bedoeling dat die observatiecentra een zo groot mogelijk bereik hebben en dat ze de gewestelijke prioriteiten nog meer ondersteunen. Uit die evaluatie moet blijken of in andere gemeenten geen bijzondere aandacht aan bepaalde thema's moet worden besteed.

Daarnaast wil ik een instrument uitwerken om een volledig en actueel beeld te krijgen van de huisvesting en vooral van de evolutie van de openbare en sociale huisvesting, ook van de transitwoningen. We hebben de nodige gegevens daarvoor, maar ze zijn verspreid over verschillende actoren. Daar moet verandering in komen.

d'information des outils comme Immoweb ou le Vlan, ou d'autres journaux, est tout à fait contraire à l'hypothèse qui était à l'origine de l'Observatoire car cela ne concerne que des nouveaux baux et ne couvre qu'un très petit segment du marché locatif en réalité.

Dans le cadre des travaux de l'Observatoire des loyers, des logements nouvellement emménagés sont enquêtés annuellement; ils représentent une dizaine de pourcents de l'échantillon enquêté.

Le rapport 2013 met, par exemple, en évidence que l'écart entre les loyers constatés pour les logements nouvellement emménagés et les logements dont la durée d'occupation est plus ancienne est surtout significatif pour les biens supérieurs à 104m², ce qui correspond à des logements plus spacieux ou comprenant plus de chambres.

On constate souvent un écart entre un loyer demandé et le loyer pratiqué après négociation et figurant dans le bail, ce qui confirme que les annonces ne sont pas nécessairement une bonne source d'information ou en tout cas doivent être relativisées. Le même phénomène d'écart entre les annonces et le prix de la vente est constaté en ce qui concerne les prix sur le marché acquisitif.

La Région bruxelloise est la seule Région à avoir mis ce genre d'outil en place depuis si longtemps. Celui-ci a été consacré, par ailleurs, par le Code du logement en 2004 par la création de l'Observatoire régional de l'habitat. La Région wallonne est en train d'initier un outil semblable qui n'existe pas comme tel en Flandre, laquelle a recours davantage aux notaires pour approcher les réalités du marché locatif.

Il est envisageable, techniquement, de mettre en place dans les travaux de l'Observatoire un accent plus important sur l'un ou l'autre public ou bien encore sur une problématique spécifique. Dans ce cas toutefois, l'Observatoire ne représente plus la réalité générale et abstraite du marché bruxellois, mais une mise en exergue d'une partie de celui-ci. Nous faisons régulièrement, à côté de l'observation généraliste, des approches spécifiques. En 2011, par exemple, nous avons réalisé une approche spécifique sur les logements des agences immobilières sociales (AIS).

Daarom zouden we verschillende observatiecentra en administraties willen samenbrengen in één planbureau. Over dat bureau kan de minister-president u meer informatie geven.

De zeven gemeenten die met het gewest een overeenkomst in verband met leegstaande woningen sloten, zijn Evere, Vorst, Elsene, Koekelberg, Molenbeek, Watermaal-Bosvoorde en Sint-Pieters-Woluwe. Ook Schaarbeek zal binnenkort een overeenkomst ondertekenen.

Het gewestelijk observatiecentrum verzamelt informatie over de huuraanvragen en de instapdrempel voor een woning, waarbij het rekening houdt met de inkomens van de Brusselaars.

Alle gemeenten hebben een leegstandkadaster. Het gewest baseert zich op de gegevens van Hydrobru en Sibelga en op het onderzoek dat die bedrijven voeren. Er bestaat een lijst van woningen die vermoedelijk onbewoond zijn en waar nog een controle moet worden uitgevoerd. Ik bezorg u de cijfers van Sibelga en Hydrobru.

Uiteraard zou het zinvol zijn de actoren die de evolutie van de huurmarkt observeren, te coördineren. Ik zal erop toezien dat zij bij de uitwisseling van informatie rekening houden met vaak terugkerende vaststellingen.

Coördinatie is altijd zinvol. Daarom hebben we een raad voor de coördinatie van de huisvesting opgericht. Een herfinanciering van een specifieke structuur is echter niet aan de orde.

(Vrolijkheid)

Ik stel voor dat we dit tijdens de begrotingsbesprekingen in november opnieuw bespreken. Dan zullen we een globaal overzicht hebben. In het kader van een interpellatie wil ik geen bijkomende uitgaven beloven.

De raad voor de coördinatie van de huisvesting bestaat uit de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), het Woningfonds en een aantal actoren zoals citydev.brussels en het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO). Als we via een betere coördinatie over betere gegevens kunnen beschikken, ben ik daar uiteraard niet tegen.

Cette année, nous examinerons plus particulièrement les logements dans les zones d'intérêt régional (ZIR) de manière à disposer d'un outil scientifique complémentaire, utile dans le cadre des études en cours pour le développement prioritaire de ces pôles stratégiques.

Les résultats de l'Observatoire constitueront à ce titre un indicateur précieux susceptible d'alimenter les réflexions des décideurs publics en matière de politique immobilière à adopter pour le développement des logements de gestion publique dans ces zones et dans les quartiers limitrophes.

Les conclusions de l'Observatoire seront également très utiles en ce que le découpage des quartiers étudiés a été élargi aux quartiers avoisinants, on prend en compte le rayonnement de certains pôles sur leurs quartiers avoisinants et cela nous permettra de suivre l'évolution du marché locatif de certains quartiers adjacents aux zones d'intérêt régional. On peut, néanmoins, envisager de travailler, à terme, sur un spectre d'enquêtes plus large à apprécier en termes de coût.

(poursuivant en néerlandais)

L'enregistrement des baux constitue d'ailleurs depuis plusieurs années un outil intéressant pour renforcer la connaissance du marché locatif.

(poursuivant en français)

La compétence du bail ayant été régionalisée, il ne faut pas exclure l'intérêt d'aménager les outils de connaissance existants. Cela nous permettra de disposer de nouvelles données. Je compte demander à mon administration d'explorer la faisabilité juridique et technique de cette piste.

En ce qui concerne les observatoires communaux, les subventions accordées depuis plusieurs années aux quatre communes que vous avez mentionnées dans le cadre d'observatoires ont soutenu une série d'initiatives communales en matière de logement dans des domaines très variés tels que ceux que vous avez cités : lutte contre les logements vides, contre les marchands de sommeil, etc.

J'ai toutefois demandé à mon administration d'évaluer le système. Mon objectif est que ces observatoires puissent servir au plus grand nombre

et surtout qu'ils permettent d'appuyer davantage encore les priorités régionales. Comme je l'avais annoncé au moment du budget, cette évaluation devrait montrer si d'autres communes ne devraient pas faire l'objet d'une attention particulière quant à des thématiques en lien avec ce qui nous occupe au niveau de la Région.

Je souhaite en outre mettre sur pied un outil de veille afin d'avoir une vue complète, actualisée mais surtout évolutive des logements à gestion publique et à finalité sociale, y compris des logements de transit. C'est pourquoi j'ai écrit à toutes les communes pour obtenir des données. Il s'agit d'informations dont nous disposons mais qui sont éparpillées entre différents acteurs - communes, CPAS, Fonds du logement, agences immobilières sociales (AIS). Il est donc assez fastidieux de devoir faire le tour des uns et des autres pour avoir une vision globale et précise de la situation. Cela doit évoluer.

De ce point de vue, il convient aussi de mentionner, comme vous le faites très justement, M. Ouriaghli, les réflexions en cours auprès de certains opérateurs régionaux dont l'Agence de développement territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale (ADT), qui recense les terrains disponibles pour la construction ainsi que les bâtiments reconvertibles, ou encore le Bureau de planification qui devrait rassembler différents observatoires et administrations, parmi lesquels certains collectent des informations sur le logement comme l'Observatoire des permis logement. Concernant le Bureau de planification, je vous invite à interroger le ministre-président pour avoir plus d'informations.

Concernant les logements vides, sept communes ont conclu une convention avec la Région. Il s'agit d'Evere, Forest, Ixelles, Koekelberg, Molenbeek, Watermael, Woluwe-Saint-Pierre. Schaerbeek devrait bientôt également signer.

Concernant les demandes locatives et le seuil pour accéder au logement, l'observatoire régional reprend cette information en tenant compte des revenus des Bruxellois.

Au sujet d'un cadastre commun par commune, toutes les communes ne possèdent pas un tel cadastre. La Région, pour sa part, se base sur les données Hydrobru et Sibelga, et sur les enquêtes

menées par ces sociétés. Il existe une liste de logements présumés inoccupés, pour lesquels une vérification doit être opérée. Je vous remets les chiffres de Sibelga et Hydrobru dont nous disposons.

Concernant la coordination des acteurs observant l'évolution du marché locatif, il est évident qu'une telle coordination a du sens, M. Handichi. Je serai attentive à ce que ceux-ci puissent échanger sur leurs opérations de manière à prévoir un focus spécial sur la base des observations récurrentes faites par des organismes reconnus.

La coordination a toujours du sens. C'est pour cela que nous avons mis en place le Conseil de coordination du logement, entre autres par rapport à la question inquisitive. Mais le refinancement d'une structure spécifique sur la question n'est pas à l'ordre du jour.

(Rires)

Je vous propose de revenir sur ce sujet au moment du budget, en novembre 2015, quand nous aurons une vue d'ensemble. Je ne vais pas m'engager sur une dépense complémentaire lors d'une interpellation.

Maintenant, si une coordination particulière est pertinente, si quelque chose de spécifique est nécessaire, j'y suis ouverte. Le Conseil de coordination du logement, mis en place par rapport à la question de la construction, a été adopté par arrêté il y a très peu de temps et comprend la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), le Fonds du logement et un certain nombre d'acteurs comme citydev.brussels et l'Agence de développement territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale (ADT). Si une meilleure coordination permet d'avoir de meilleures données, je ne suis évidemment pas réfractaire à ce type d'avancées.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Correcte cijfers zijn extreem belangrijk om de noden juist in te schatten en een efficiënt beleid te kunnen voeren. Met correcte cijfers kunnen we meten welke maatregelen het efficiëntst zijn. Zo kunnen

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Il est extrêmement important de disposer de chiffres exacts pour estimer correctement les besoins et évaluer les mesures les plus efficaces. La fiabilité de ces chiffres est*

we lessen trekken uit het woonbeleid en het verbeteren.

Correcte cijfers zijn ook essentieel om een draagvlak te creëren voor de maatregelen die nodig zijn, onder meer in de sociale huisvesting. Als je een probleem wilt aanpakken en daarvoor een draagvlak bij de bevolking wilt creëren, moet je het zeer goed kennen en kunnen benoemen. Daarvoor zijn betrouwbare cijfers belangrijk.

U lijkt de analyse van de BBROW nogal positief in te schatten. U hebt een aantal problemen geschetst, maar u ziet ook potentieel. Over het algemeen beschouwt u de cijfers als behoorlijk betrouwbaar. U hebt gezegd dat de betrouwbaarheidsmarge 95% bedraagt en dat er maar een foutmarge van 5% is. Slaat dat op alle cijfers?

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *Dat geldt voor de cijfers van het gewestelijke observatorium.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Als ik het goed heb, verwijst u dus alleen naar de betrouwbaarheid van de cijfers. De kritiek van de BBROW gaat echter over de geldigheid ervan, meer bepaald over de vraag of men werkelijk aan het meten is wat men beweert te meten.

De cijfers zouden ons een beeld moeten geven van de werkelijke prijzen en de werkelijke leegstand. De kritiek is echter dat ze niet voldoende overeenstemmen met de werkelijkheid. Als u het over de betrouwbaarheid van de cijfers hebt, zegt u eigenlijk dat u in 95% van de gevallen hetzelfde cijfer verkrijgt.

(verder in het Frans)

De kritiek van de BBROW gaat niet over de betrouwbaarheid, maar wel over de geldigheid van de cijfers.

(verder in het Nederlands)

De BBROW zegt eigenlijk dat de verkeerde dingen gemeten worden. Dat moet nog eens goed worden onderzocht. Bepaalde problemen worden buiten beschouwing gelaten, omdat de metingen te sterk focussen op specifieke doelgroepen.

également essentielle pour identifier les problèmes et soutenir les mesures nécessaires auprès de la population, notamment dans le logement social.

Vous semblez évaluer plutôt positivement l'analyse du RBDH. Vous avez soulevé une série de problèmes, mais voyez aussi du potentiel. De manière générale, les chiffres vous apparaissent plutôt fiables. Vous parlez d'une marge d'erreur de seulement 5%. Cela vaut-il pour tous les chiffres ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Il s'agit de ceux de l'Observatoire régional.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (*en néerlandais*).- *Vous évoquez uniquement la fiabilité des chiffres. Toutefois, les critiques du RBDH portent sur leur validité, le fait de savoir si l'on mesure réellement ce que l'on prétend mesurer.*

Les chiffres devraient nous donner une idée des loyers réels et de la vacance réelle. Or, ils semblent ne pas correspondre suffisamment à la réalité.

(poursuivant en français)

La critique du RBDH ne porte pas sur la fiabilité mais sur la validité des chiffres. Il est en effet possible de vérifier de façon fiable des réalités qui diffèrent.

(poursuivant en néerlandais)

Selon le RBDH, on mesure les mauvaises choses. Certains problèmes ne sont pas pris en considération parce que les mesures sont trop concentrées sur des groupes cibles spécifiques.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *Wij focussen op doelgroepen.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- U kunt inderdaad met specifieke vragen meer te weten komen over bepaalde doelgroepen, maar de kritiek van de BBROW is dat de cijfers de huurprijzen in het algemeen onderschatten en dat de leegstand niet correct ingeschat wordt.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *De gegevens waarover ik beschik zijn voor 95% betrouwbaar. Het lijkt me noodzakelijk dat de studies op een geldige wetenschappelijke basis worden uitgevoerd. Dat is nu het geval met de studies die het observatorium publiceert.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- U zegt dus dat de kritiek van de BBROW niet terecht is en dat de gegevens wel correct zijn.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *Nogmaals: de gegevens zijn voor 95% betrouwbaar. De foutmarge bedraagt dus 5%. Misschien moeten we die resultaten eens vergelijken met de ervaringen op het terrein.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen) (*in het Frans*).- *Dat heeft de BBROW ook gedaan met cijfers die van de privésector afkomstig waren.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *In dat geval moeten we alle spelers op het terrein met elkaar confronteren en zien wie wat betwist.*

De BBROW betwist nu een deel van de cijfers die van andere instellingen komen. Ver kunnen we echter niet gaan in het vergelijken, omdat we de privacy moeten respecteren. Ik ga ervan uit dat iedereen zich daaraan houdt, anders handelen we onwettig. Ik wil de verzamelde cijfers gerust

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous ai répondu que nous faisons des focus particuliers sur des groupes cibles.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (*en néerlandais*).- *Selon le RBDH, globalement, les chiffres sous-estiment les loyers et la vacance immobilière.*

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai expliqué que les données en ma possession sont fiables à 95% et que la marge d'erreur est de 5%. Pourrait-on confronter tous ces chiffres neutres et récoltés scientifiquement avec l'expérience de terrain ? On peut toujours le faire afin d'obtenir une analyse plus critique de nos études. Il me paraît impératif que les études soient réalisées sur des bases scientifiques valables, ce qui est le cas aujourd'hui des études publiées par l'observatoire.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (*en néerlandais*).- *Selon vous, les critiques du RBDH ne sont donc pas fondées et les données sont bel et bien correctes.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Dans ce cas, il faut franchir une étape supplémentaire et confronter à nouveau les données. Je l'ai dit, les données de l'observatoire régional sont réputées fiables à 95%, avec une marge d'erreur de 5%. Selon moi, l'on peut toujours confronter aux expériences de terrain les chiffres collectés par les observatoires, cela pour vérifier la pertinence de notre analyse. Je n'ai jamais dit que la question était fermée, au contraire.

M. Arnaud Verstraete (Groen).- C'est ce qu'ils ont fait à partir de chiffres trouvés dans le secteur privé.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est leur point de vue. Mais alors, il faut mettre face à face tous les acteurs de terrain. C'est à ce moment que la réflexion de M. Handichi est intéressante : s'il faut une confrontation, mettons autour d'une table le RBDH, l'observatoire et les autres, et voyons qui conteste quoi. Ils se livrent alors à une réflexion globale.

Aujourd'hui, l'observatoire régional a des données fiables à 95%. Un des acteurs, en l'occurrence le

vergelijken met de ervaring op het terrein. Meer kan ik u niet zeggen.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het betrouwbaarheidscijfer van 95% zegt dus niets over de juistheid van het cijfer. Dat is geen antwoord op de kritiek van de BBROW.

De voorzitter.- Ik wijs erop dat een repliek maximaal 10 minuten duurt en u hebt het grootste deel daarvan al opgebruikt. U blijft in herhaling vallen. Gun de heer Ouriaghli ook nog wat tijd.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik beperk me tot de essentie. De rapporten van juli komen eraan met nieuwe cijfers. Het verbaast me dat slechts twee tot drie gemeenten automatisch gegevens kunnen geven, terwijl toch meer gemeenten een leegstandsheffing innen.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- *We hebben de kwestie vandaag uitvoerig besproken, maar ik zal er zeker op terugkomen nadat ik de tabellen heb bestudeerd.*

- De incidenten zijn gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,**

RBDH, conteste une partie de chiffres donnés par un certain nombre d'instances. Mais il y aussi une limite dans l'exercice, qui est le respect et la protection du droit à la vie privée. Je suppose que tout le monde se plie à cette contrainte car, à défaut, nous verserions dans l'illégalité. Je veux bien confronter les chiffres récoltés de façon neutre aux expériences de terrain, mais je ne peux guère vous donner d'autre réponse.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Le taux de fiabilité de 95% ne nous garantit donc nullement l'exactitude des chiffres. Ce n'est pas une réponse aux critiques du RBDH.*

M. le président.- Une réplique dure maximum dix minutes et vous en avez consommé la majeure partie. Veuillez laisser un peu de temps à M. Ouriaghli.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Les rapports de juillet présenteront de nouveaux chiffres. Je m'étonne que seules deux à trois communes soient en mesure de transmettre automatiquement leurs données, alors qu'elles sont plus nombreuses à percevoir une taxe d'occupation.*

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je crois que nous avons fait le tour de la question aujourd'hui, mais je ne manquerai pas d'y revenir lorsque j'aurai pris connaissance des tableaux que vous fournissez aux membres de cette commission.

- Les incidents sont clos.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,**

betreffende "de gevolgen van de nieuwe Brusselse Huisvestingscode voor de gemeentelijke financiën".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- De nieuwe Huisvestingscode heeft gevolgen voor de financiën van de gemeenten en OCMW's en voor de gewestelijke steun.

Dat gemeenten geen inkomstendrempel meer mogen hanteren bij de toekenning van een woning betekent dat het aantal huurgeschillen sterk zal toenemen en dat de inkomsten zullen dalen, omdat er meer insolvable huurders zullen zijn. Als dat gebeurt, komt het begrotingsevenwicht van de gemeenten in het gedrang. Het merendeel van de Brusselse gemeenten heeft nu al moeite om dat evenwicht te bewaren.

De waarde van de huurgeschillen van de Grondregie van de stad Brussel bedraagt jaarlijks ongeveer 300.000 euro, wat neerkomt op ongeveer 1,5% van de jaarlijkse huurinkomsten. Dat bedrag zal alleen maar stijgen, aangezien de Grondregie met meer kansarme gezinnen met hogere schulden te maken krijgt.

In een recent arrest naar aanleiding van een beroepsprocedure die het OCMW van de stad Brussel aanspande, leek het Grondwettelijk Hof zich geen zorgen te maken over de financiële lasten die het gewest de gemeenten oplegt. Het evenwicht zou volgens het Grondwettelijk Hof bewaard kunnen blijven doordat de huurder een huursubsidie kan aanvragen bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In tegenstelling tot wat het Grondwettelijk Hof veronderstelt, kan echter niet voor elke openbare woning een huursubsidie aangevraagd worden.

De stad Brussel en het OCMW proberen de wooncrisis te bestrijden door tussen 2006 en 2018 1.900 woningen te bouwen, maar dat initiatief komt op de helling te staan door het verlies aan huurinkomsten waarmee de bouw gefinancierd wordt. Hopelijk heeft het gewest meer begrip voor de begrotingsproblemen van de gemeenten dan het Grondwettelijk Hof.

concernant "l'impact du nouveau Code bruxellois du Logement sur les finances communales".

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- J'aimerais vous interpellé sur les risques financiers que fait peser le nouveau Code du logement sur les communes et leur CPAS ainsi que sur les éventuelles aides que la Région pourrait leur apporter.

L'interdiction faite aux communes de recourir à des critères de revenu minimum pour l'attribution d'un logement risque en effet d'augmenter le contentieux de façon significative, et donc également les recettes irrécouvrables, faute de solvabilité. Si ce scénario devait se réaliser, c'est l'équilibre budgétaire communal dans son ensemble qui en pâtirait. La majorité des communes bruxelloises connaît d'ores et déjà des difficultés à maintenir un budget à l'équilibre. Toute nouvelle charge représente pour elles un défi.

À titre d'exemple, le contentieux locatif annuel de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles représente +/- 300.000 euros, soit +/- 1,5% des recettes locatives annuelles, qui sont de l'ordre de 24 millions d'euros.

Cela donne un total cumulé de 5 millions d'euros, dont 1,3 million est en créance douteuse. Malheureusement, si ce contentieux venait à augmenter, l'irrécouvrable augmenterait probablement encore plus, puisqu'on aurait un endettement de familles plus précarisées.

Pourtant, dans un arrêt rendu suite au recours introduit par le CPAS de la Ville de Bruxelles sur le Code du logement, la Cour constitutionnelle ne semble pas s'émouvoir de la charge financière que la Région fera porter sur les communes. En témoigne le propos suivant : "Quant à l'équilibre que les communes entendaient maintenir en prenant en compte le niveau de revenu des candidats locataires, celui-ci peut être assuré par la possibilité, pour ledit locataire, de demander une allocation-loyer à charge de la Région de Bruxelles-Capitale".

Hoe staat het met uw plan om de huursubsidie uit te breiden tot alle openbare woningen? Als er geen compensatiemechanisme komt, worden oninbare bedragen dan uit de gemeentebegroting gehouden, zodat het eenvoudiger wordt om een begrotingsevenwicht te bereiken?

Wordt de Huisvestingscode aangepast als blijkt dat de gederfde inkomsten de gemeentelijke investeringsplannen op losse schroeven zetten? Naast de inkomstendrempel voert de nieuwe Huisvestingscode ook het geografische criterium af dat het OCMW van de stad Brussel toepast bij de toekenning van woningen.

Ook de afschaffing van dat voorrangscriterium zal aanzienlijke gevolgen hebben voor de lokale financiën. De stad Brussel heeft veel meer woningen gebouwd dan de andere gemeenten. Het is dan ook onvermijdelijk dat ze daardoor meer kandidaat-huurders uit andere gemeenten zal aantrekken.

Het financiële risico zit in de onvermijdelijke stijging van het aantal OCMW-klanten in de stad Brussel.

Ik weet dat u zich bewust bent van de moeilijkheden die de afschaffing van het geografische criterium veroorzaakt. Hoe zult u de betrokken gemeenten bijspringen?

Or, contrairement à ce que la Cour semble croire, tous les logements publics ne peuvent bénéficier d'une allocation-loyer, alors que le Code du logement couvre tous les types de logements publics, en ce compris ceux produits sans aide régionale.

Alors que la Ville de Bruxelles et son CPAS tentent de répondre à la crise du logement en produisant 1.900 logements entre 2006 et 2018, ce processus risque d'être mis à mal par une perte de recettes locatives qui permettent justement de financer ces logements.

Il faut espérer que la Région sera plus sensible que la Cour constitutionnelle aux problèmes budgétaires rencontrés par les communes.

Où en est votre projet d'élargissement de l'allocation-loyer à tous les logements publics ?

Celui-ci sera-t-il accompagné par la mise sur pied d'un mécanisme de compensation financière des pertes constatées, afin de permettre un équilibre budgétaire ? Dans le cas contraire, les dettes irrécouvrables sortiront-elles de la comptabilité communale, afin que l'équilibre budgétaire soit plus facilement atteint ?

Le Code du logement sera-t-il revu s'il apparaissait que l'augmentation du contentieux locatif mettait en péril les plans d'investissement communaux et grevait les budgets communaux de précieuses recettes ? Outre la condition de revenus, le nouveau Code supprime le critère géographique qui était jusqu'ici appliqué par le CPAS de la Ville de Bruxelles dans l'attribution de ses logements.

Or, la suppression de ce critère de priorité aura, elle aussi, un impact non négligeable sur les finances locales. Étant donné que la Ville de Bruxelles a construit bien plus de logements que les autres communes de la Région, il est inévitable que nous connaîtrons une nette augmentation de candidats locataires résidant actuellement dans les autres communes de la Région.

Le risque financier se situe au niveau d'une inévitable augmentation du nombre de prises en charge par le CPAS de la Ville de Bruxelles - et donc par les finances locales - en cas d'accident locatif, puisque la personne qui résidait

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) (*in het Frans*).- *Dit is wel een zeer vreemde vraag voor een socialist!*

De bedoeling van de aanpassing van de Huisvestingscode aan het einde van de vorige legislatuur was de gemeenten en OCMW's te verbieden om te discrimineren op basis van het inkomen. Ze kunnen voortaan geen woning meer weigeren, omdat de aanvrager een te laag inkomen heeft. Discriminatie op basis van inkomen is onder meer in strijd met het grondwettelijk recht op wonen.

Iemand die een huurovereenkomst ondertekent is persoonlijk verantwoordelijk. De huurder moet dus zelf kunnen inschatten of hij voldoende middelen heeft. Als hij zijn verplichtingen niet nakomt, zal de verhuurder hem gerechtelijk vervolgen.

De situatie kan wel veranderen: een inkomen kan evolueren, mensen kunnen uit elkaar gaan of een gezin vormen. De gemeente moet de huurder dus niet lager op de wachtlijst plaatsen, omdat die op een gegeven ogenblik de huurprijs te hoog vindt. Situaties veranderen soms snel.

Ik vind de vraag van de stad Brussel en het Brusselse OCMW van veel lef getuigen! Het OCMW van de stad Brussel is de slechtste leerling

précédemment dans une autre commune sera désormais une potentielle demandeuse d'aide sociale bruxelloise.

Je vous sais consciente des difficultés que fait courir sur les finances communales la disparition du critère géographique. Aussi, pouvez-vous me citer les actions que vous menez afin d'aider les communes concernées ? Je pense à celles qui ont joué le jeu de la création de logements publics, en y concentrant les candidats les plus précarisés, et celles qui, via leur CPAS, verront se multiplier les accidents financiers de la location, précisément en raison de la suppression concomitante du critère de revenus.

Discussion

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Voilà une question bien étrange de la part d'un élu régional socialiste !

Qu'a-t-on fait en modifiant le Code du logement à la fin de la législature précédente ? On a interdit aux communes et aux CPAS de pratiquer la discrimination négative sur la base des revenus. En d'autres termes, elles ne pouvaient plus interdire à une personne d'accéder à un logement sous prétexte qu'elle ne touchait pas assez de revenus. La raison de cette interdiction est qu'elle est appliquée sur le marché privé, s'agissant de discrimination sur la base des revenus. Une telle discrimination a été interdite conformément à l'article 23 de la Constitution qui consacre le droit au logement, et à une série de dispositions législatives contre la discrimination.

Hier encore, le tribunal de première instance de Namur a condamné un propriétaire privé sur ces aspects, parce qu'il assortissait la location de son bien de deux critères : le candidat devait être employé sous contrat à durée indéterminée et il devait gagner au moins 2.000 euros nets par mois.

Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations a applaudi ce jugement et en a fait la publicité, estimant que le droit au logement devait être

van de klas wat betreft het doorsturen van gegevens inzake het stadsvernieuwingsbeleid. Heel wat woningen werden in het kader van dat beleid door het gewest gesubsidieerd. Deze subsidies waren echter verbonden aan het instellen van een inkomstenplafond, zodat mensen met een laag inkomen ook toegang zouden krijgen tot een woning.

Weet u waarom Brussel-Stad de gegevens niet doorstuurt? Omdat de toekenningsvoorwaarden vaak niet worden gerespecteerd! Brussel-Stad verhuurt gesubsidieerde woningen die bestemd zijn voor een kwetsbaar publiek aan mensen met een hoger inkomen.

Het getuigt al van veel lef om de Huisvestingscode in dit opzicht aan te vallen bij het Grondwettelijk Hof. Vandaag vraagt de PS nogmaals aan de minister om de Huisvestingscode aan te passen, zodat jullie op dat elan kunnen verdergaan. Is dit een grap?

Ik kan begrijpen dat mensen hun gemeente verdedigen ten koste van de gewestelijke belangen, maar dit gaat toch wat ver! Er was in dit opzicht een politiek compromis en het Grondwettelijk Hof heeft de Huisvestingscode bevestigd. En hier in de commissie durft u te vragen om ze opnieuw in vraag te stellen!

Mevrouw de minister, ik vraag u om niet te raken aan deze aspecten van de Huisvestingscode. Het is verboden negatief te discrimineren op basis van inkomsten. Ik zou u willen vragen dit principe opnieuw te bevestigen.

(Opmerkingen)

garanti.

Une personne qui signe un contrat de bail engage sa responsabilité personnelle. C'est à elle de juger si elle aura les moyens d'assumer une telle charge. Faute de cela, cela relève du paternalisme ou de la discrimination instituée. Toutefois, si le locataire estime que le loyer est trop élevé pour ses revenus, il ne faudrait pas que la commune le rétrograde dans la liste d'attente jusqu'à ce qu'un logement moins cher soit disponible.

Dans le cadre d'un contrat de bail, le locataire s'engage. Et s'il ne respecte pas ses engagements, le bailleur le poursuivra en justice.

En outre, la situation peut changer : les revenus du locataire peuvent évoluer dans un sens ou dans l'autre ; une séparation peut survenir ou un ménage, se former. Donc, considérer une situation à un moment donné pour interdire l'accès à un logement communal est absurde.

Je trouve cette demande osée de la part de la Ville de Bruxelles et de son CPAS. Quel culot ! Le CPAS de la Ville de Bruxelles est le plus mauvais élève en termes de transmission des données relatives aux politiques de rénovation urbaine. Un nombre considérable de logements ont été subventionnés par la Région dans le cadre de ces politiques. Or les subventions étaient liées à l'instauration de plafonds de revenus, l'objectif étant de permettre à des gens à faibles revenus d'accéder au logement.

Pourquoi la Ville de Bruxelles est-elle un des plus mauvais élèves en termes de transmission des données ? Parce que, bien souvent, on n'y respecte pas les conditions d'octroi ! C'est l'affaire de Mme Pascale Peraita qui a fait office de partie émergée de l'iceberg. En réalité, la Ville de Bruxelles loue à des personnes disposant de revenus supérieurs des logements initialement réservés à un public précarisé et pour lesquels elle a reçu une subvention.

C'était déjà assez audacieux d'attaquer, à cet égard, le Code du logement auprès de la Cour constitutionnelle. Or, vous perdez votre recours puisque la Cour constitutionnelle refuse de modifier cet aspect du Code du logement.

Aujourd'hui, vous demandez une fois encore à la

ministre de modifier le Code du logement car vous souhaitez continuer à faire comme bon vous semble. Est-ce une plaisanterie ?

Je veux bien que chacun ici fasse un peu du municipalisme à bon marché et défende sa propre commune au détriment des intérêts régionaux et des intérêts des Bruxellois, mais il y a quand même des limites à ne pas dépasser ! A fortiori, cette demande de modification du Code du logement émane d'élus socialistes qui assument la volonté d'exercer sur ces logements publics une discrimination négative en matière d'accès au logement !

Franchement, je trouve cela honteux ! Il y a eu un compromis politique à cet égard, la Cour constitutionnelle a validé le Code du logement suite à votre action et, ici en commission, vous osez rentrer par la fenêtre alors que vous êtes sortis par la porte en demandant à la ministre qu'elle remette le Code en question !

Mme la ministre, je vous demande de vous engager ici, formellement, à ne pas toucher à ces aspects du Code du logement. En matière d'accès au logement, il est interdit de discriminer négativement sur la base des revenus. Je vous demande de réaffirmer ce principe.

(Remarques)

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Zoals u weet, respecteer ik altijd de adviezen van het Grondwettelijk Hof, mijnheer Maron.*

De wooncrisis vergt een gediversifieerde en gecoördineerde aanpak door alle overheden en betrokken partijen. Het verheugt me dat bepaalde gemeenten ambitieuze socialehuisvestingsplannen hebben, maar het zou nog veel beter zijn als alle gemeenten 15% sociale woningen zouden tellen. Ik denk dat het de goede kant opgaat met het overleg, in het bijzonder dankzij de Raad voor de Coördinatie van de Huisvesting.

Het spreekt voor zich dat het gewest financiële en logistieke steun blijft geven om sociale woningen

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je respecte toujours les avis de la Cour constitutionnelle, comme vous le savez, M. Maron.

Cette question soulève différentes thématiques que je tâcherai d'évoquer de la façon la plus complète possible. Les défis du logement nécessitent une réponse multiple et coordonnée entre les différents niveaux de pouvoir et acteurs concernés. Ces derniers sont d'une importance considérable. Il est de notre responsabilité à tous de veiller à y apporter les réponses adéquates.

Dans ce sens, je me réjouis évidemment du fait que certaines communes aient pris la décision de développer d'ambitieux programmes de logement, notamment en matière de construction, et de voir

voor lage-inkomensgroepen te bouwen.

De lokale besturen krijgen gewestelijke subsidies voor de bouw van woningen via het Gewestelijk Huisvestingsplan of de wijkcontracten. Het gewest kan jaarlijks 30 miljoen euro toekennen aan gemeenten die driejarenplannen opstellen om hun financiële toestand te verbeteren of te stabiliseren. De derde schijf van die subsidie hangt af van de omvang van de openbare woongelegheden in de gemeenten.

Sinds 2013 is het volgens de Huisvestingscode verboden de toegang tot openbare huisvesting te ontzeggen op basis van het inkomen van de kandidaat-huurder of van zijn woonplaats. Er wordt gevreesd dat dat begrotingsgevolgen zal hebben in de vorm van achterstallige huurgelden.

Het verbod kwam er om mensen met een laag inkomen sneller toegang te bieden tot een woning. Het was ook de bedoeling om discriminerende praktijken tegen te gaan. De bedoeling is dus goed, maar we moeten wel nagaan of het gewest neveneffecten op de gemeentelijke financiën moet compenseren, zoals het dat doet met de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) voor openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).

We moeten de huursubsidie voor sociale huurders meer onder de aandacht brengen. Die komt rechtstreeks de lokale besturen ten goede. De stad Brussel krijgt zo sinds 2009 financiële steun voor gemeentelijke huursubsidies. In 2014 ging het om een bedrag van 68.895 euro op een totaalbudget van 200.000 euro.

Toch zijn de gewestelijke middelen niet onuitputtelijk. Ik beseft maar al te goed dat de lokale besturen financiële problemen hebben, maar ook de gewestelijke begrotingscontext is niet eenvoudig. De GST dekt 75% van de huurachterstand van de OVM's, stijgt elk jaar en bedraagt nu meer dan 20 miljoen euro.

Ik heb al eerder uitgelegd in welke ingewikkelde context de recente begrotingsconsolidatie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) plaatsvond. Zulke kwesties dwingen ons tot efficiënte keuzes in het huisvestingsbeleid. De regering heeft een ambitieus programma en ik zal erop toezien dat het gerealiseerd wordt.

que cela fonctionne. L'idéal serait, bien évidemment, que toutes les communes puissent au moins atteindre l'objectif des 15% de logements à finalité sociale. Nous connaissons les difficultés liées à certains projets, qu'elles soient financières, historiques, urbanistiques ou planologiques.

Toutefois, mes premiers mois en tant que ministre en charge de cette matière m'incitent à penser que la concertation va dans le bon sens, en particulier grâce au Conseil de coordination du logement. Il faut donc continuer dans cette voie !

Il est évident que la Région veillera à continuer à apporter son soutien financier et logistique pour favoriser la production de logements accessibles aux bas revenus.

La Région subsidie déjà largement la production de logements des pouvoirs locaux de manière directe ou indirecte au travers de divers instruments, dont le Plan régional du logement ou les contrats de quartiers. Parmi ces outils, l'ordonnance "30 millions" permet à la Région d'octroyer 30 millions d'euros par an aux communes qui élaborent des plans financiers sur trois ans démontrant une amélioration ou une stabilisation de leur situation financière. La troisième tranche de ce subside dépend de l'importance du parc de logement public des communes.

Vous soulevez, M. Maron, l'introduction, depuis 2013, au sein du Code du logement, de l'interdiction explicite de barrer l'accès à un logement public sur la base du montant minimal des revenus du candidat locataire ou d'une délocalisation de la résidence de celui-ci. La crainte formulée est celle de l'impact budgétaire de cette mesure pour des raisons probables d'arriérés locatifs.

L'introduction de cette interdiction légale va dans le sens d'un meilleur accès au logement en faveur des personnes à faibles revenus. Elle visait également à lutter contre des pratiques jugées discriminantes. Le but est donc louable. Il importe néanmoins de savoir si la Région doit pallier les possibles effets pervers de cette mesure sur les finances communales, comme elle le fait avec l'allocation régionale de solidarité (ARS) pour les sociétés immobilières de service public (SISP) ?

Isis Consult, dat ons advies verstrekt in verband met de omkaderde huursubsidie, is net van start gegaan. Tegen het einde van het jaar moet het werk klaar zijn. Dan hebben we een volledige analyse, ook op budgettair vlak, van de maatregel. Vergeet niet dat het om een subsidie gaat voor huurders op de privémarkt.

De algemene beleidsverklaring voorziet in de rationalisering van de verschillende steunmaatregelen. Daar wordt later over nagedacht.

Zoals ik eerder in deze commissie zei, gebeurt dit in drie stappen:

- de analyse van de proeftoelage met het oog op de verbetering ervan;

- de invoering van een ruimere en efficiëntere huurtoelage op de privémarkt;

- de evaluatie van de mogelijkheid om verschillende vormen van steun samen te brengen. Het lijkt me voorbarig om te antwoorden op de vraag of we ook de GST onder de loep moeten nemen.

Ik kan u nog niet zeggen of er compensatie komt voor de inkomsten die verloren gaan bij de verhuur van gemeentelijke woningen. Daarvoor moeten we eerst de budgettaire gevolgen precies kennen en de opties bekijken. Ik hoop in ieder geval dat de veralgemeende huurtoelage van het gewest positieve gevolgen heeft voor de financiën.

Ik ben niet bevoegd om te antwoorden op uw vraag of de gedeerde huurinkomsten uit de gemeentelijke boekhouding gehouden mogen worden.

Ik steun vanzelfsprekend de gemeentelijke investeringen in huisvesting, want Brussel kent grote noden. De gemeenten moeten echter rekening houden met huurachterstanden, zodat ze niet in de problemen komen.

Het Grondwettelijk Hof heeft een aantal bepalingen van de Huisvestingscode geschrapt, maar tegelijkertijd de principes goedgekeurd die de openbare vastgoedmaatschappijen verbieden om geografische criteria of inkomens te laten meespelen bij de toewijzing van een woning. Ik

Je pense, d'une part, qu'il faut relever l'existence d'une allocation-loyer au bénéfice des locataires occupant des logements des pouvoirs locaux. Celle-ci est directement versée aux pouvoirs locaux. À ce titre, sachez que la Ville de Bruxelles bénéficie depuis 2009 d'une aide financière de la Région en matière d'allocation-loyer communale. En 2014, elle s'est vu octroyer un montant de 68.895 euros, sur un budget total de 200.000 euros.

Cependant, la Région ne peut pas tout se permettre non plus. Je suis bien consciente des difficultés financières que connaissent les pouvoirs locaux, tout comme vous connaissez le contexte budgétaire régional qui n'est pas simple, lui non plus... Pour ne citer qu'un exemple, l'ARS, qui couvre 75% du déficit des loyers perçus par les SISF, augmente d'année en année, pour être portée aujourd'hui à plus de 20 millions d'euros.

J'ai également eu l'occasion de vous exposer la problématique complexe liée à la récente consolidation budgétaire de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et du Fonds du logement. Toutes ces questions et beaucoup d'autres encore imposent donc de faire des choix et de gérer la politique du Logement de la façon la plus efficace possible. Le gouvernement s'est fixé un ambitieux programme et je veillerai à ce qu'il soit pleinement respecté.

Dans ce cadre, la déclaration de politique régionale prévoit une réflexion sur la rationalisation des différentes aides financières existantes. Nous avons déjà eu l'occasion d'en débattre, notamment concernant les difficultés de l'allocation-loyer. Pour ce qui est de l'allocation-loyer encadrée, le consultant Isis Consult chargé de nous accompagner dans l'élaboration de ce chantier, désigné par marché public, a démarré son travail. Il est prévu que celui-ci achève sa mission pour la fin de l'année. Cela devrait nous fournir une analyse complète de la mise sur pied d'une telle politique, notamment budgétaire. Rappelons qu'il s'agit d'une allocation visant les personnes se logeant sur le marché privé.

Quant à la rationalisation des différentes aides existantes, cette réflexion sera menée dans une phase ultérieure.

J'ai déjà décrit, devant cette commission, les trois

heb gevaagd om de lokale besturen te raadplegen en de juridische hoofdlijnen van het arrest na te leven, alvorens de Huisvestingscode en het uitvoeringsbesluit aan te passen.

Analyses over de financiële problematiek zijn meer dan welkom. Het is niet de bedoeling om de lokale besturen grote risico's te laten lopen, maar het Grondwettelijk Hof zag geen bijzondere problemen. Ik noteer dat u het daar niet mee eens bent, maar ik zal geen delen van de Huisvestingscode aanpassen die door het Grondwettelijk Hof bevestigd zijn.

We moeten wel nadenken over het probleem dat u opwerpt, want alle overheden moeten samenwerken om mensen met financiële problemen een dak boven het hoofd te bieden.

étapes de notre travail en la matière qui sont :

- l'analyse de l'allocation pilote pour l'améliorer. Lorsque cette analyse est réalisée, nous remédions aux problèmes constatés ;

- l'adoption d'une allocation-loyer plus large et plus efficace sur le marché privé. Nous y travaillons avec Isis Consult ;

- l'évaluation de la possibilité de regrouper les différentes aides. Il s'agit d'allocations qui pourraient concerner d'autres mécanismes à définir. Est-il nécessaire d'inclure la réforme de l'ARS dans cette réflexion ? Il me semble prématuré de répondre à cette question.

Il est un peu tôt pour vous dire si cette politique sera accompagnée d'un mécanisme de compensation financière des pertes constatées au niveau des loyers des logements communaux. Il faudra d'abord avoir l'épure budgétaire et analyser les différentes options. J'espère, en tout cas, que la prise en charge par la Région d'une allocation-loyer généralisée aura un effet positif sur les finances.

Pour ce qui est de faire sortir les dettes irrécouvrables de la comptabilité communale, cette question n'est pas de mon ressort.

De façon plus globale, je soutiens évidemment les investissements communaux en matière de logement, vu les besoins de Bruxelles. Mais les communes doivent aussi veiller à ce que leurs politiques en matière d'investissements tiennent compte des problématiques d'arriérés locatifs.

Vous évoquez l'arrêt rendu par la Cour constitutionnelle. La Cour constitutionnelle a annulé certaines dispositions du Code du logement - les articles 28bis (totalement) et 31 (partiellement) -, mais elle a validé les principes qui interdisent aux opérateurs immobiliers publics d'attribuer un logement sur la base de critères géographiques ou de revenus. Dans le cadre de la réfection du Code et de son arrêté d'exécution, j'ai demandé que l'on veille à ce que les pouvoirs locaux soient consultés et à ce que les lignes juridiques majeures de l'arrêt soient respectées.

Nous sommes évidemment tout à fait ouverts à disposer d'analyses en lien avec la problématique

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- *U zult begrijpen dat ik het betoog van de heer Maron allerminst geapprecieerd heb. Het is ongehoord om de stad Brussel en haar OCMW zo aan te vallen. Het is de enige gemeente in het gewest die zo veel kan betekenen voor de openbare huisvesting, de toegang tot huisvesting en de sociale woningen.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *En die daarvoor ruim gesubsidieerd wordt!*

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- *U onderbreekt mij steeds. Ik heb dat niet bij u gedaan. U hebt het steeds over de socialisten, maar wat heeft Ecolo gedaan op het vlak van huisvesting?*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Ik heb het niet over socialisten in het algemeen, maar wel over u, als socialist bij de stad Brussel.*

financière. L'objectif n'est pas de faire courir des risques trop importants aux pouvoirs locaux. Mais la Cour constitutionnelle n'a pas relevé de difficultés particulières liées à ce point. J'acte votre désaccord sur ce même point. Mais je ne compte pas modifier le Code du logement sur les points validés par la Cour. Ce serait schizophrène, sachant qu'en 2009, j'ai fait passer une ordonnance sur les logements vides qui avait fait l'objet d'attaques.

Par contre, nous devons mener la réflexion que vous soulevez, sachant que tous les acteurs publics, Région comme communes, doivent prendre part à l'effort afin d'offrir un toit aux personnes en état de précarité financière. Mais ne me demandez pas de modifier le Code du logement sur des points validés par la Cour. Ce serait trop demander à la juriste de droit public que je suis.

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Merci pour vos réponses complètes et franches. J'entends bien que le débat n'est pas clôturé, puisque l'intérêt de ces questions est la solidarité entre les communes de la Région.

Vous pouvez comprendre que je n'ai pas apprécié l'intervention de M. Maron. C'est son intervention qui est ridicule, honteuse. Je lui renvoie la balle, du moins sur la forme, car je ne vais pas commencer à dialoguer avec lui sur le fond. Il est honteux d'attaquer ainsi la Ville de Bruxelles et son CPAS. Il n'y a pas une commune de la Région qui puisse faire autant pour le logement public, l'accès au logement et le logement social.

M. Alain Maron (Ecolo).- Et qui ne soit autant subventionnée pour le faire !

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je ne suis pas intervenu lorsque vous parliez. Vous êtes encore une fois ridicule, puisque moi je ne vous ai pas interrompu malgré mon envie. Vous citez les socialistes de la Région, mais dites-moi où Ecolo a agi en matière de logement.

M. Alain Maron (Ecolo).- Quels socialistes pour la Région ? Je vous cite vous, en tant que socialiste, à la Ville de Bruxelles, qui réclamez de

U wilt discrimineren op basis van inkomen en dat is schandelijk!

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- *Mensen persoonlijk viseren, dat is echt belachelijk!*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *U interpelleert en ik verwijst naar u, als schepen van Brussel-Stad! Daar neem ik de volle verantwoordelijkheid voor!*

De voorzitter.- U mag gerust antwoorden, mijnheer Maron, maar een ding staat vast: de heer Ouriaghli heeft u niet onderbroken tijdens uw minutenlange betoog.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Voor een keer dat er eens een geanimeerd debat plaatsvindt in deze commissie. Als alle debatten worden stilgelegd, dan ga ik naar huis.*

(Rumoer)

De voorzitter.- Mijnheer Maron, ik heb u het woord niet ontnomen. Ik vroeg u enkel om de heer Ouriaghli te laten uitspreken en dan pas te reageren.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER EMMANUEL DE BOCK

AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,

discriminer sur la base des revenus, et cela, c'est honteux !

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Citer des personnes nommément, franchement, c'est ridicule !

M. Alain Maron (Ecolo).- Évidemment ! Vous interpellez ! Vous réclamez, et je vous cite, vous, échevin de la Ville de Bruxelles ! Et j'assume de vous citer dans le débat !

M. le président.- M. Maron, je n'ai pas de problème à ce que vous interveniez, mais une chose est sûre : M. Ouriaghli ne vous a pas coupé pendant votre plaidoyer de cinq à dix minutes.

M. Alain Maron (Ecolo).- Pour une fois qu'il y a un débat un peu animé dans cette commission ! Je veux bien que l'on anesthésie tous les débats, mais alors rentrons tous à la maison, je n'interpellerai plus...

(Rumeurs)

M. le président.- M. Maron, je ne vous coupais pas la parole. Je vous demandais simplement de laisser M. Ouriaghli terminer sa réplique pour répliquer à votre tour.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE M. EMMANUEL DE BOCK

À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,

betreffende "het beleid van het Huisvestingsfonds voor de hypothecaire leningen voor de vroegere zieken".

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

De heer Emmanuel De Bock (FDF) *(in het Frans).*- *In Frankrijk werd een wet goedgekeurd die vroegere zieken het recht geeft bij onderhandelingen voor een lening of verzekeringscontract, te verzwijgen dat ze ziek zijn geweest. In België, dat veel gevallen van kanker telt, bestaat zo'n wet niet.*

Volgens de woordvoerder van de Beroepsvereniging voor verzekeringsondernemingen (Assuralia) mogen verzekeringsmaatschappijen iedere kandidaat-verzekeringnemer een vragenlijst voorleggen of aan een medisch onderzoek onderwerpen om het risico op overlijden te kunnen bepalen. Alleen bij de toekenning van een schuldsaldoverzekering wordt de mogelijkheid die verzekeraars hebben om iemand een verzekering te weigeren, door de wet Partyka-Lalieux enigszins beperkt.

Wanneer vroegere zieken een lening willen aangaan, worden ze door de wet op geen enkele manier tegen discriminatie beschermd. Het Woningfonds helpt kwetsbare personen om de best mogelijke voorwaarden voor een lening te krijgen.

Welk beleid voert het Woningfonds in verband met vroegere zieken?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Frankrijk heeft met de wet op het recht op vergetelheid voor vroegere zieken een grote stap vooruit gezet. We moeten wel voor ogen houden dat dit recht in de meeste gevallen maar geldt wanneer de persoon al vijftien jaar of langer genezen is.*

In België werd op 1 januari de wet Partyka-

concernant "la politique du Fonds du Logement pour les prêts hypothécaires pour les anciens malades".

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

M. Emmanuel De Bock (FDF).- La France vient de promulguer une loi consacrant le droit à l'oubli pour les anciens malades. Il leur est désormais permis de ne plus faire état de leurs maladies passées lorsqu'ils négocient un prêt ou les termes d'un contrat d'assurance. Si c'est un droit qui semble tomber sous le sens, il n'existe pourtant aucun texte semblable en Belgique, alors que la prévalence des cancers y est élevée.

Selon le porte-parole de l'Union professionnelle des entreprises d'assurances, les organismes assureurs peuvent soumettre quiconque sollicite une assurance à un questionnaire ou à des examens médicaux - à l'exception des tests génétiques - pour évaluer le risque de mortalité. Seule la loi Partyka-Lalieux tempère la capacité de refus des assureurs, notamment dans le cas d'une assurance de solde restant dû pour des maladies chroniques.

Vous n'ignorez pas que les discriminations dans l'accès au logement sont déjà légion et que le cadre législatif actuel ne protège aucunement les anciens malades qui souhaitent contracter un emprunt. Cette thématique soulève la question du rôle du Fonds du logement vu que ce dernier intervient pour les plus précarisés afin d'obtenir un prêt dans les meilleures conditions.

Quelles sont les politiques du Fonds du logement en la matière ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- En France, une avancée importante a été réalisée par la consécration du droit à l'oubli pour les anciens malades du cancer. Il faut souligner toutefois que ce droit à l'oubli ne s'applique que 15 ans après la guérison, dans la majorité des cas.

Comme vous l'avez signalé, en Belgique nous avons la loi Partyka-Lalieux, qui est entrée en

Lalieux van kracht. Dankzij die wet kunnen personen met een verhoogd gezondheidsrisico, zoals diabetici of kankerpatiënten, een betaalbare schuldsaldoverzekering krijgen.

Voor de hypothecaire leningen van het Woningfonds moet de lener geen schuldsaldoverzekering bij het Woningfonds afsluiten.

Het Woningfonds beveelt kandidaat-leners echter wel aan om bij verzekeringsmaatschappijen informatie te vragen. Als een lener bij een erkende verzekeraar zo'n schuldsaldoverzekering neemt tegen de voorwaarden die hij zelf wenst, aanvaardt het Woningfonds daarvan de begunstigde te zijn voor het schuldsaldo van de lening.

Het gebeurt dat een lener geen verzekering kan krijgen, omdat hij vanwege zijn gezondheids-toestand door de verzekeraar wordt geweigerd of de premies voor de verzekering te hoog zijn. In zo'n geval kent het Woningfonds de lening toch toe als de lener aan de toekenningsvoorwaarden voldoet en als het hypothecaire risico op het geleende bedrag aanvaardbaar is, zodat het schuldrisico zo beperkt mogelijk blijft.

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

De heer Emmanuel De Bock (FDF) (in het Frans). - *Inzake schuldsaldoverzekering is er dus geen sprake van voorwaarden. Dat is trouwens bij wet verboden, al oefenen de banken wel vaak druk uit om de lening en de verzekering aan elkaar te koppelen.*

Wie aan de voorwaarden voldoet, kan bij het Woningfonds terecht. Ik zal u schriftelijk om

vigieur au 1er janvier 2015. Il ne s'agit pas d'un droit à l'oubli comme en France, mais cela constitue tout de même un pas en avant en permettant aux personnes qui présentent un risque de santé accru, tels des diabétiques ou les patients atteints d'un cancer, d'avoir accès à l'assurance solde restant dû à un prix plus abordable.

Pour en revenir à votre question relative aux politiques du Fonds du logement en la matière, je peux vous informer que les crédits hypothécaires du Fonds du logement ne sont pas subordonnés à l'obligation de souscrire à une assurance décès solde restant dû auprès du Fonds du logement au nom de l'emprunteur.

Toutefois, le Fonds du logement invite fortement ses candidats emprunteurs à prendre tous les renseignements nécessaires à cet égard auprès des professionnels du secteur des assurances et, lorsque le candidat emprunteur souscrit à une telle assurance, auprès d'un assureur agréé, et aux conditions de son choix, le Fonds du logement en accepte le bénéfice à concurrence du solde restant dû du crédit.

Concernant le crédit hypothécaire, il arrive qu'un emprunteur ne puisse conclure d'assurance parce qu'il présente, du fait de son état de santé, présent ou passé, un risque tel que, soit aucun assureur n'accepte de le couvrir, soit le coût du contrat proposé est trop onéreux au niveau des primes. Dans ce cas, le Fonds du logement, soucieux de favoriser les plus précarisés dans l'accès au logement, accorde néanmoins le crédit hypothécaire, pour autant que les conditions d'octroi soient réunies et, en particulier, que le risque hypothécaire sur la quotité prêtée soit acceptable afin de limiter au maximum le risque d'endettement.

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

M. Emmanuel De Bock (FDF). - Je prends bien note du fait qu'en matière d'assurance solde restant dû, il n'y a pas de subordination. D'ailleurs, la loi l'interdit : on ne peut coupler, même si cela se fait fréquemment dans les faits, l'octroi d'un prêt à la souscription d'une assurance solde restant dû. Normalement, le candidat emprunteur pourrait souscrire cette assurance dans une autre banque. Dans les faits, les banquiers font pression pour que

uitgebreid cijfermateriaal vragen.

We hebben het over een belangrijk probleem dat vaak over het hoofd gezien wordt. Het is niet omdat iemand aan een chronische ziekte lijdt en dus een risico vormt, dat de overheid hem moet uitsluiten.

Het is belangrijk dat we privébedrijven die dat risico niet meer willen nemen, het goede voorbeeld geven. Dat is een mooie uitdaging die het gewest kan aangaan in het kader van het huisvestingsbeleid.

- Het incident is gesloten.

les deux "produits" soient couplés.

En matière de crédits hypothécaires, vous dites que, pour autant que les conditions soient rencontrées, vous y êtes attentive. Je vais sans doute vous poser toute une série de questions écrites pour obtenir des chiffres plus complets.

Il s'agit d'une problématique importante mais que l'on oublie trop souvent. Ce n'est pas parce que vous êtes atteint d'une maladie chronique et que vous présentez un risque que vous devez, de facto, être exclu, a fortiori par une instance publique. En quelque sorte, vous subissez une double peine.

Il est important de montrer l'exemple à des organismes privés qui ne courent absolument plus ce risque. Il s'agit d'un beau défi que la Région pourrait relever dans le cadre de sa politique du Logement.

- L'incident est clos.
