BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Commissie voor de Huisvesting

Commission du Logement

VERGADERING VAN

WOENSDAG 3 JUNI 2015

RÉUNION DU

MERCREDI 3 JUIN 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

INTERPELLATIES 6

Interpellatie van mevrouw Caroline Désir 6

tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de maandelijkse solidariteitsbijdrage".

6Bespreking - Sprekers: 7

Mevrouw Céline Fremault, minister
Mevrouw Caroline Désir (PS)

Interpellatie van mevrouw Caroline Désir 11

tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de hervorming van de berekening van de huurprijzen in de OVM's".

Bespreking - Sprekers: 13

Mevrouw Céline Fremault, minister
Mevrouw Caroline Désir (PS)

Interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghli 16

tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 6

Interpellation de Mme Caroline Désir 6

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 cotisation mensuelle de solidarité".

Discussion - Orateurs : 7

Mme Céline Fremault, ministre
Mme Caroline Désir (PS)

Interpellation de Mme Caroline Désir 11

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 réforme du calcul des loyers au sein des SISP".

Discussion - Orateurs : 13

Mme Céline Fremault, ministre
Mme Caroline Désir (PS)

Interpellation de M. Mohamed Ouriaghli 16

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-

belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "het teruglopende aantal eigenaars".

Bespreking - Sprekers: 18

De heer Alain Maron (Ecolo)
De heer Hervé Doyen (cdH)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Mohamed Ouriaghli (PS)

Interpellatie van de heer Alain Maron 25

tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de herziening van het besluit over de sociale verhuurkantoren".

Bespreking - Sprekers: 28

Mevrouw Caroline Désir (PS)
De heer Michel Colson (FDF)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Alain Maron (Ecolo)

Interpellatie van de heer Michel Colson 36

tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de rentabiliteit van de OVM's".

Bespreking - Sprekers: 38

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)
De heer Michel Colson (FDF)
Mevrouw Céline Fremault, minister

Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "la baisse du nombre de propriétaires".

Discussion - Orateurs : 18

M. Alain Maron (Ecolo)
M. Hervé Doyen (cdH)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Mohamed Ouriaghli (PS)

Interpellation de M. Alain Maron 25

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 réforme de l'arrêté Agences Immobilières Sociales".

Discussion - Orateurs : 28

Mme Caroline Désir (PS)
M. Michel Colson (FDF)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Alain Maron (Ecolo)

Interpellation de M. Michel Colson 36

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 rentabilité des SISP".

Discussion - Orateurs : 38

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Michel Colson (FDF)
Mme Céline Fremault, ministre

MONDELINGE VRAGEN 43

Mondelinge vraag van mevrouw Khadija Zamouri 43

aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "het kraken van woningen".

Mondelinge vraag van de heer Abdallah Kanfaoui 46

aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de bouw van duizend bescheiden koopwoningen door het Woningfonds".

Mondelinge vraag van de heer Michel Colson 47

aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de uitvoering bij wege van besluiten, van de ordonnantie houdende wijziging van de door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement in 2012 aangenomen Brusselse Huisvestingscode teneinde de woonplaats van woonwagenbewoners te erkennen".

Toegevoegde mondelinge vraag van mevrouw Khadija Zamouri, 47

betreffende "de alternatieve woonvormen voor woonwagenbewoners".

QUESTIONS ORALES 43

Question orale de Mme Khadija Zamouri 43

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 squat de logements".

Question orale de M. Abdallah Kanfaoui 46

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 développement de mille logements modérés acquisitifs par le Fonds du Logement".

Question orale de M. Michel Colson 47

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 mise en exécution par des arrêtés de l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement afin de reconnaître l'habitat des gens du voyage, adopté par le Parlement régional bruxellois en 2012".

Question orale jointe de Mme Khadija Zamouri, 47

concernant "d'autres formes d'habitat pour les gens du voyage".

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, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,

betreffende "de maandelijkse solidariteitsbijdrage".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- De maandelijkse solidariteitsbijdrage is een aanvullende bijdrage die bovenop de huurprijs betaald wordt door mensen en gezinnen die de inkomensgrens voor een sociale woning overschrijden.*

De bepalingen omtrent de solidariteitsbijdrage zijn vastgelegd in artikel 143 van de Huisvestingscode en artikel 23 van het besluit van 26 september 1996 dat in 1997 van kracht werd.

Het mechanisme bepaalt dat het bedrag van de maandelijkse solidariteitsbijdrage gedurende het eerste jaar voor 20% van het totaalbedrag van toepassing is en dat het vervolgens jaarlijks met 20% van het voornoemde totaalbedrag stijgt.

Na een jarenlange blokkering werd het percentage in 2010 opgetrokken van 40 tot 60%. In 2012 ging het bedrag van de maandelijkse solidariteitsbijdrage van 60 naar 80%. In 2014 bleef het bij 80%.

De economische crisis treft onze medeburgers

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 "la cotisation mensuelle de solidarité".

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

Mme Caroline Désir (PS).- La cotisation mensuelle de solidarité organise une contribution complémentaire pour les personnes et ménages dont les revenus dépassent les plafonds d'admission dans le logement social. Cette cotisation est à ajouter au montant du loyer payé par le locataire.

L'application des dispositions concernant la cotisation de solidarité est encadrée par l'article 143 du Code du logement et par l'article 23 de l'arrêté du 26 septembre 1996 ayant pris effet en 1997.

Le mécanisme prévoit que le montant de la cotisation mensuelle de solidarité soit applicable aux locataires à raison de 20% de son montant total lors de la première année d'application et qu'il soit ensuite augmenté chaque année de 20% du montant total précité.

Après un gel de plusieurs années, ce pourcentage a été relevé une première fois en 2010 et a été porté de 40 à 60%. En 2012, le montant de la cotisation mensuelle de solidarité a été relevé de 60 à 80%.

zwaar en de kostprijs van huisvesting neemt vaak een te grote hap uit het gezinsbudget. Nu andere beleidsniveaus de inkomens bevriezen, biedt het behoud van de maandelijkse solidariteitsbijdrage op 80% een sociaal antwoord op de bezorgdheden van bepaalde sociale huurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Momenteel is de bijdrage begrensd op 80%. Zijn er plannen om ze op te trekken?

Wat zijn de gevolgen van de invoering van een niet-verlengbaar huurcontract van bepaalde duur voor inkomenscategorieën die op meer dan 150% van de inkomensgrens zitten? Volgens de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) gaat het om meer dan 65% van de mensen die een solidariteitsbijdrage betalen. Zij zouden dus te maken kunnen krijgen met een huurcontract van bepaalde duur.

De inkomsten uit de solidariteitsbijdragen gaan naar renovatie- en bouwprojecten van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Worden de dalende inkomsten uit de solidariteitsbijdrage gecompenseerd?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Artikel 23, § 3 van het huurbesluit van 1996 bepaalt dat in het eerste toepassingsjaar de maandelijkse solidariteitsbijdrage van toepassing is op de huurders a rato van 20 % van het totaalbedrag. Dit bedrag wordt nadien met 20 % van voornoemd bedrag elk jaar verhoogd.*

Bij besluit werd de verhoging van de solidariteitsbijdrage uitgesteld tot in 2009.

Enfin, en 2014, la cotisation est restée à 80%.

La crise économique frappe durement nos concitoyens et le coût du logement pèse souvent trop lourdement sur le budget des ménages. À l'heure où d'autres niveaux de pouvoir décident de geler les salaires, maintenir le plafond de la cotisation mensuelle de solidarité à 80% offre une réponse sociale aux inquiétudes de certains locataires des logements sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale.

Quel est l'état de la réflexion concernant le plafonnement de cette cotisation à 80% ? Est-il prévu de revoir cette cotisation à la hausse ?

Quel sera l'impact de l'introduction d'un bail à durée déterminée non renouvelable pour certaines catégories de revenus - au-delà de 150% du seuil d'admission du logement -, ce qui risque de faire diminuer à terme les revenus générés par cette cotisation ? D'après les statistiques de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), actuellement plus de 65% des personnes qui payent une cotisation de solidarité ont des revenus supérieurs à 150% du seuil d'admission et pourraient donc être concernés par ce bail à durée déterminée.

Sachant que le produit de cette cotisation de solidarité est obligatoirement affecté à des opérations de rénovation et de construction par les sociétés immobilières de service public (SISP), comment envisagez-vous cette diminution des revenus générés par cette cotisation ? Sera-t-elle compensée d'une manière ou d'une autre ?

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- L'article 23, §3 de l'arrêté locatif de 1996 prévoit que le montant de la cotisation est applicable au locataire à raison de 20% de son montant total lors de la première année d'application, à augmenter chaque année de 20% du montant total précité.

Par arrêté consécutif, l'augmentation en régime de la cotisation a été reportée de manière successive jusqu'en 2009. Depuis, le pourcentage de base a

Sindsdien is het basispercentage driemaal verhoogd: in 2009, 2010 en 2012.

De betrokken huurders betalen sindsdien een huurprijs die verhoogd wordt met 80% van de solidariteitsbijdrage. Om het plafond te behouden, moet een besluit genomen worden, terwijl de aanpassing automatisch gebeurt. Na een algemene en gedetailleerde analyse en allerhande simulaties heb ik eind vorig jaar beslist om een verhoging met 20% toe te staan.

De bijdrage hangt af van het gezinsinkomen, maar ook van de geactualiseerde waarde van de woning of van de geactualiseerde kostprijs van de woning en de basishuur. Ze stijgt sneller bij een hogere geactualiseerde kostprijs.

De maatschappijen waarvan de gemiddelde inkomenscoëfficiënt boven het gemiddelde ligt, zijn die waarvan de geactualiseerde kostprijs en de basishuur onder het gemiddelde liggen omdat een deel van de investeringen niet wordt doorgerekend in de huurprijs.

In de praktijk krijgen vooral gezinnen die meer verdienen dan de inkomensdrempel van 2015, namelijk 28.741 euro voor een gezin met twee inkomens, te maken met de stijging. De hoogste inkomens hebben de grens meestal al bereikt.

Toch moeten we de gevolgen voor deze huurders relativeren, aangezien de inkomensgrenzen uit de Huisvestingscode toegepast worden. De Huisvestingscode bepaalt dat maximaal 24% van het gezinsinkomen naar de huur, met inbegrip van de maandelijkse solidariteitsbijdrage, mag gaan als de huurder een aangepaste woning betrekt of als er een verhuizing naar een aangepaste woning aangevraagd wordt.

Uit de impactanalyse blijkt dat de verhoging van de inkomensgrens deze huurders maandelijks 3 euro extra zal kosten en kan oplopen tot maximaal 104 euro voor gezinnen die nog niet aan het plafond van 24% van het gezinsinkomen zitten en die minimaal 65.000 euro verdienen.

We mogen ook niet vergeten dat de huurprijs voor een sociale woning, solidariteitsbijdrage inbegrepen, lager ligt dan de marktprijs en dan bij de sociale verhuurkantoren en het Woningfonds, gezien de verschillende inkomensgrenzen.

été augmenté trois fois, en 2009, 2010 et 2012.

Les locataires concernés sont, par conséquent, redevables d'un loyer réel augmenté de 80% du montant de la cotisation de solidarité en question. Si le maintien du plafond nécessité une décision par arrêté, l'augmentation est automatique.

Après avoir procédé à une analyse globale et minutieuse et avoir fait réaliser différentes simulations - en collaboration avec les services compétents de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) - j'ai pris la décision, en fin d'année dernière, de ne pas prendre d'arrêté et, par conséquent, de permettre une augmentation de 20%.

La cotisation dépend des revenus du ménage, mais aussi de la valeur actualisée du logement ou prix de revient actualisé (PRA) et de son loyer de base. Elle augmente plus rapidement si le PRA est important.

Les sociétés dont le coefficient de revenu moyen se situe au-dessus de la moyenne sont, la plupart du temps, celles dont le PRA et le loyer de base se situent en-dessous de la moyenne, considérant la non-imputation d'une partie des investissements sur le coût du loyer.

Dans la pratique, les ménages les plus concernés par la hausse sont ceux qui disposent de revenus supérieurs au seuil d'admission pour 2015, soit un minimum de 28.741 euros pour un ménage avec deux revenus. Les revenus plus élevés ont, dans leur majorité, déjà atteint les limites et bénéficient d'un prêt important.

Il convient cependant de relativiser l'impact pour ces locataires, vu l'application des limites du plafond et notamment celles du Code du logement. Celui-ci fixe un maximum de 24% du montant des revenus du ménage pour le montant global du loyer, cotisation mensuelle de solidarité comprise, à la double condition que le locataire occupe un logement adapté et qu'en cas contraire il soit demandé une mutation vers un logement adapté.

L'analyse de l'impact pour ces locataires relève, à ce titre, que l'augmentation du plafond induira un surcoût mensuel de 3 euros, l'impact pouvant aller jusqu'à 104 euros maximum pour les locataires qui

Het lijkt me belangrijk dat de OVM's ernaar blijven streven om in de eerste plaats de armsten een dak boven het hoofd te bieden, want zij staan vaak al jaren op een wachtlijst.

De solidariteitsbijdrage moet het feit compenseren dat gezinnen die meer verdienen dan de inkomensgrens een contract van onbepaalde duur hebben. Tot nu toe hadden de opeenvolgende verhogingen van de bijdrage geen massaal vertrek van huurders tot gevolg.

Na de hervorming van de Huisvestingscode zal een van de nieuwe uitdagingen voor de OVM's erin bestaan dat ze woningen moeten bouwen voor bescheiden en gemiddelde inkomens.

Die elementen en de regeringsintentie om met een huurcontract van bepaalde duur een groter verloop teweeg te brengen in de sociale huisvesting, liggen aan de basis van mijn beslissing.

Op basis van onderzoeken die in 2012 en 2013 bij de OVM's gevoerd werden, kan de BGHM niet zeggen hoeveel gezinnen een inkomen van meer dan 150% van de inkomensgrens hebben. We kunnen de 65% dus noch bevestigen, noch tegenspreken.

De solidariteitsbijdrage leverde in 2013 1.477.464 euro op. Dat is een vrij marginaal bedrag, vergeleken met het bedrag van 36 miljoen euro dat het gewest uitgeeft voor de gewestelijke solidariteitstoelage en specifieke sociale verminderingen en het bedrag van 300 miljoen euro voor het vierjareninvesteringsplan.

Dat 65% van de gezinnen die een maandelijkse solidariteitsbijdrage betalen een inkomen heeft dat hoger ligt dan 150% van de inkomensgrens, zegt niets over de looptijd van hun huurcontract. De inkomsten die de OVM's aan zich voorbij zullen zien gaan, liggen dus lager dan 65% van de jaaropbrengst.

n'ont pas atteint le plafond des 24% des revenus du ménage et dont les revenus atteignent un minimum de 65.000 euros.

Par ailleurs, il convient de garder à l'esprit que le coût du loyer, cotisation de solidarité comprise, reste bien évidemment inférieur à celui du marché, vu les différentes limitations de plafond en vigueur, également au loyer payé dans d'autres dispositifs régionaux d'aide publique au logement.

Je pense aux agences immobilières sociales (AIS) et au Fonds du logement notamment.

En outre, dans une logique de solidarité et de priorité à accorder aux personnes les plus démunies, il me semble important de rappeler que l'objectif principal des SISP doit rester de donner un droit au logement à ces personnes-là d'abord qui sont depuis de nombreuses années souvent sur des listes d'attente.

Le fondement du principe de la cotisation consiste à compenser les bénéfices du bail à durée indéterminée pour les ménages dont les revenus sont supérieurs au seuil d'admission. À ce jour, il n'a jamais été démontré que des départs massifs de locataires étaient consécutifs aux trois augmentations précédentes du plafond de la cotisation.

Enfin, permettez-moi également de rappeler que l'un des nouveaux enjeux futurs pour les SISP, conséquent à la réforme du Code du logement, consistera à créer du logement pour les personnes à revenus modérés et moyens. Nous avons déjà eu l'occasion d'en parler au sein de cette commission.

Sachez qu'il ne s'agissait pas d'une décision facile à prendre et que j'ai pesé le pour et le contre. J'ai demandé de pouvoir disposer de l'ensemble des informations disponibles en termes d'impact potentiel. Les différents éléments que je viens de vous citer ainsi que la volonté défendue par le gouvernement de favoriser la rotation dans le logement social au travers de l'introduction du bail à durée déterminée sont à l'origine de cette décision.

À ce sujet, sur la base des enquêtes menées auprès des SISP pour les années 2012 et 2013, la SLRB n'est pas en mesure de donner le pourcentage de

ménages dont les revenus sont supérieurs à 150% du revenu d'admission. Il n'est donc pas possible de confirmer ou d'infirmer le pourcentage de 65%.

Toutefois, les éléments suivants peuvent venir nuancer le propos. La cotisation de solidarité a représenté en 2013, sur la base des données du mois de décembre et en se limitant aux cotisations versées en raison du niveau de revenu, une recette pour le secteur de 1.477.464 euros. À l'échelle des montants versés par la Région en 2015, ce montant est assez marginal. Il y a eu en effet plus de 36 millions d'euros pour l'allocation régionale de solidarité (ARS) et les réductions sociales spécifiques et 300 millions d'euros pour le programme quadriennal d'investissements, soit 75 millions d'euros par an.

Si effectivement 65% des ménages qui payent une cotisation mensuelle ont un revenu supérieur à 150% du revenu d'admission, cela ne nous donne pas l'année d'ancienneté du bail de ces ménages. Le manque à gagner en termes de recettes pour les SISP se situe donc en dessous de 65% des recettes annuelles.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Het hoofddoel van de OVM's is inderdaad de armsten een woning verschaffen, maar ook een zeker verloop van de huurders stimuleren, anders zullen de wachtlijsten nooit krimpen.*

De solidariteitsbijdrage blijft belangrijk voor de OVM's, hoewel de cijfers dat belang sterk nuanceren. De gewestelijke solidariteitstoelage levert immers meer inkomsten op.

Uw uitleg over de berekening is een goede inleiding voor mijn volgende interpellatie, want dit blijft een zeer ingewikkeld onderwerp.

- Het incident is gesloten.

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

Mme Caroline Désir (PS).- Merci Mme la ministre pour cette réponse nuancée. Effectivement, l'objectif prioritaire des SISP est de donner un logement aux personnes précarisées, mais aussi de favoriser la rotation, dans l'idée de ce que mon groupe avait soutenu lors de la précédente législature avec le bail à durée déterminée. Face à de telles listes d'attente et à des personnes tellement dans le besoin, nous devons évoluer sur ces questions.

Cet apport financier reste précieux pour les SISP. Cela dit, les chiffres relativisent fortement l'importance de ces apports, l'ARS rapportant plus en termes de rentrées.

Enfin, ce que vous avez expliqué concernant le calcul est une bonne introduction à mon interpellation suivante, ce sujet restant très complexe.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de hervorming van de berekening van de huurprijzen in de OVM's".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- De berekening van de huurprijs in de sociale huisvesting blijft zeer ingewikkeld. De huurprijs hangt niet alleen af van het inkomen, maar ook van het aantal kinderen ten laste, de waarde van de woning en het feit of een gezinslid een handicap heeft.*

Sinds de oprichting van het gewest werd in de regeerakkoorden meermaals een hervorming van de berekening van de sociale huurprijzen aangekondigd. In het huidige meerderheidsakkoord is daar echter niets over terug te vinden.

U noemde dit in BGHM-Info een zeer gevoelig onderwerp. Aan het einde van de vorige regeerperiode keurde de regering een principenota goed met een aantal vaststellingen en te volgen principes. Wat gebeurt er nu met die nota?

De hervorming ligt misschien gevoelig, maar is broodnodig. De sociale huurders hebben het alsmaar minder breed: 79% leeft van een vervangingsinkomen. De verarming van het huurderspubliek heeft grote gevolgen voor het financiële evenwicht van de OVM's.

Het eerste doel van de OVM's is wel niet om winst te boeken, zoals het geval is voor een privébedrijf, maar om de meest kwetsbare inwoners van het gewest een dak boven het hoofd te bezorgen.

De situatie moet echter worden uitgeklaard. In sommige OVM's zijn de huurlasten hoger dan de

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 "la réforme du calcul des loyers au sein des SISP".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Nous le savons, le calcul du loyer reste très complexe, tant pour les locataires que pour les sociétés immobilières de service public (SISP). Ce loyer dépend non seulement du revenu des ménages, mais aussi du nombre d'enfants à charge, de la valeur du logement et du fait qu'un membre du ménage soit handicapé.

La volonté de réforme du calcul du loyer dans les SISP est inscrite dans la plupart des accords de gouvernement depuis la création de notre Région. Or, cette fois-ci, rien ne figure sur ce point. Vous rappeliez, dans une interview du magazine SLRB-Info au début de l'année, que "les derniers gouvernements se sont lancés dans une réflexion à ce sujet. Ils se sont engagés à mener à terme une telle réforme. Cela constitue en effet un sujet très sensible."

Par ailleurs, à la fin de la législature passée, une note de principe relative à cette réforme, reprenant une série de principes à suivre et dressant une liste de constats, a été approuvée. Qu'en est-il aujourd'hui de cette note ? Les choses évoluent-elles ?

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

huurprijs. Er zijn sterke verschillen tussen de gebouwen of zelfs tussen de verdiepingen, zowel qua huurprijzen als qua huurlasten.

Dat is niet rechtvaardig voor de huurders.

Een vereenvoudiging van de berekeningswijze van de huurprijs en van de lasten zou de duidelijkheid ten goede komen. De huurders hebben moeite om de berekening te begrijpen en dus om een slechte berekening aan te vechten.

Hoe ver staat de denkoefening over de vereenvoudiging van de berekeningswijze? Hoe zit het met de principenota van de vorige regering? Zet u dat werk voort? Is de hervorming van de berekeningswijze geen dringende noodzaak geworden door de fusie van de OVM's?

Zou de wijziging van de berekeningsmethode de financiële en economische sterkte van het systeem niet kunnen verbeteren? Zouden we ons op de nieuwe berekeningswijze van het Vlaams Gewest kunnen baseren? Pleegt u daarover overleg met de sector?

locatives des SISP s'affaiblissent.

Rappelons toutefois que l'objectif premier des SISP n'est pas de générer des bénéfices, comme c'est le cas pour une société privée, mais de fournir un logement aux personnes les plus précarisées dans notre Région.

Cela étant, la situation actuelle mérite d'être clarifiée. Dans certaines SISP, les charges locatives peuvent égaler, voire dépasser le loyer. D'un palier à l'autre, d'un immeuble à l'autre, des différences existent. Ajoutons à cela les situations que connaissent aujourd'hui toutes les SISP, avec de nouveaux logements, parfois basse énergie, qui génèrent très peu de charges et des logements du patrimoine ancien, dont les charges excèdent parfois le montant du loyer.

Cette situation n'est pas équitable pour les locataires.

Une simplification du calcul du loyer et des charges permettrait de garantir la lisibilité et la maîtrise par les acteurs concernés. Les locataires sont ceux qui ont le plus de mal à le comprendre et donc à contester un mauvais calcul.

Celui-ci est, en effet, devenu tellement complexe à la suite des nombreux ajouts successifs qu'il est de plus en plus difficile pour un non spécialiste non seulement de vérifier si le loyer est correctement calculé, mais surtout d'en expliquer les différentes étapes aux locataires. Ce manque de transparence n'est intéressant ni pour les SISP ni pour les locataires.

Quel est l'état de la réflexion concernant la simplification du mode de calcul du loyer pour les logements sociaux à ce jour ? Quid de la note de principe adoptée par le précédent gouvernement ? Poursuivez-vous ce travail ou non ? Faisant suite à la réforme du secteur, avec la fusion des SISP, n'est-il pas urgent de modifier ce mode de calcul dans un souci de transparence ?

Cette éventuelle modification du mode de calcul du loyer ne permettrait-elle pas des perspectives de renforcement quant à la solidité financière et économique du dispositif global ? La Flandre a mis en place une réforme de calcul de loyer, peut-on s'en inspirer selon vous ? Êtes-vous en concertation avec le secteur à ce sujet ?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het was de bedoeling om de berekeningswijze van de huurprijzen voor sociale woningen te hervormen en te vereenvoudigen, maar de regering is nog niet klaar met deze denkoefening.*

De huurprijzen zijn hoe dan ook erg laag, zelfs in vergelijking met die van de OCMW's en de sociale verhuurkantoren (SVK), die zich toch op hetzelfde publiek richten. De berekening is ingewikkeld en dat zorgt voor onbegrip. De gewestelijke solidariteitstoelage (GST) vormt een grote kostenpost die alleen maar toeneemt.

Op het einde van de vorige regeerperiode heeft de regering een principenota goedgekeurd over de hervorming van de berekening van de huurprijzen in de Brusselse sociale huisvesting. Die bevat de uitgangspunten voor de wijziging van de berekening zelf en voor de bijhorende solidariteitsmechanismen.

De huurprijs zou voortaan worden berekend op basis van een percentage van het inkomen van de huurder, de eigenlijke huisvestingskosten en de eigenschappen van de huurwoning. De GST zal afhangen van het verschil tussen de huurinkomsten en de referentiekosten van de OVM.

Mijn voorganger moest aan de hand van deze principes een simulatie uitvoeren en parameters voor de berekening van de huurprijs voorstellen. Dit werk is nog niet af, maar in 2012 nam de regering een besluit tot wijziging van het besluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of door de OVM's. Hiermee werd het begrip huisvestingskosten ingevoerd.

De idee is om meer rekening houden met het economische voordeel dat passiefwoningen, lage-energiewoningen en zeer lage-energiewoningen met zich meebrengen voor de huurder. De opbrengst hiervan zou gedeeltelijk worden geïnvesteerd in het verhogen van de energie-

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous revenez sur une question certes sensible, mais surtout très complexe. Bien que l'objectif d'une réforme du mode de calcul du loyer des logements sociaux ait été inscrit dans plusieurs déclarations gouvernementales -- dont celle de 2009-2014 qui prévoyait que, dans la mesure du possible, une simplification du mode de calcul du loyer --, cette réflexion n'a pas encore abouti à ce jour.

Il est un fait que les loyers dans le secteur sont particulièrement bas, même en comparaison aux loyers pratiqués par les CPAS et les agences immobilières sociales (AIS), etc., qui pourtant visent le même public. Le calcul est complexe, ce qui génère de l'incompréhension. Enfin, l'intervention régionale, via l'allocation régionale de solidarité (ARS), constitue un coût très important en constante augmentation ces dernières années.

Où en est aujourd'hui la réflexion ? À la fin de la législature passée, le gouvernement a adopté une note de principe sur la réforme du calcul du loyer dans le secteur du logement social bruxellois.

Celle-ci actait les principes cadre pour la réforme touchant à la fois à la modification du calcul du loyer proprement dit et à des mécanismes de solidarité et des mesures régionales accompagnant cette réforme. Sans reprendre l'ensemble de ces principes, il s'agissait notamment de :

- passer à un système où le loyer serait un pourcentage du revenu du locataire ;

- renforcer la notion de coût d'occupation ;

- garder un lien avec les spécificités physiques des biens loués ;

- et, concernant l'ARS, que celle-ci soit fonction de la différence entre les recettes locatives et les coûts de référence de la SISP, c'est-à-dire tous les frais inhérents à la gestion d'un parc locatif.

Mon prédécesseur fut chargé, sur la base de ces principes, de réaliser des simulations et de

efficiëntie van het gebouw.

Het verslag van de BGHM over de simulaties en het te volgen scenario was begin 2015 klaar, maar ondertussen is er in de sector heel wat veranderd. De fusie van de OVM's is bijna voltooid en de BGHM werd geconsolideerd waardoor de sector onder meer anders zal worden gefinancierd. Na overleg met het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) zou dat deze maand nog geregeld moeten zijn.

We moeten in fases werken omdat de hervormingen grote veranderingen met zich meebrengen voor de relaties tussen de OVM's en de huurders. Nu moet eerst de fusie helemaal achter de rug zijn en moet de sector worden geconsolideerd en gestabiliseerd. Ondertussen denken we verder na en houden daarbij rekening met de nieuwe parameters.

Belangrijk is ten slotte dat de OVM's nu ook aan middelgrote inkomens zullen kunnen verhuren. Mijn kabinet en de sector stellen samen voor het einde van de zomer de nodige uitvoeringsbesluiten op. Ook dat zal mogelijk gevolgen hebben voor de financiën van de OVM's en van het gewest.

Het voordeel van het Vlaamse berekeningssysteem zit hem vooral in zijn eenvoud en transparantie. De huur bedraagt er 21,82% van het gezinsinkomen min 17 euro per kind en per gehandicapte persoon ten laste. Afhankelijk van het soort woning zijn er minimum- en maximumhuren vastgelegd. Als een dergelijk systeem goed wordt ontworpen, gaan de huurinkomsten omhoog en de financiële lasten van de sector omlaag.

Maar ook bij dit systeem moet eerst worden bepaald welke eigenschappen woningen hebben en in welke mate die meespelen, voordat de huurprijs kan worden bepaald. In Vlaanderen worden hiervoor notarissen ingeschakeld. Dat is verre van eenvoudig, want ligging, energie-efficiëntie en grootte van de woning zijn factoren die daarin meespelen. Het Vlaamse systeem is zeker een interessante inspiratiebron, maar wij mogen er ons niet toe beperken.

Natuurlijk zal de sector een woordje mogen meespreken als wij ons voorstel voorleggen, maar het staat nog niet vast wanneer dit zal gebeuren.

proposer des paramètres de calcul du loyer. Ce travail n'a pas abouti. Cela ne signifie toutefois pas que rien n'a été fait puisque, en 2012, le gouvernement avait déjà adopté un arrêté modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou par les SISP, afin d'instaurer un système de coût d'occupation.

Ce système visait à mieux prendre en compte le bénéfice économique induit par les logements passifs, basse énergie et très basse énergie, au profit du locataire qui les occupe. L'idée est que ce bénéfice soit en partie capté pour être réinvesti vers des investissements améliorant l'efficacité énergétique du bâti.

Concernant les simulations et les pistes de scénario qui devaient être réalisées sur la base des principes cadres, le rapport de la SLRB a pu être achevé début 2015. Entre-temps, toutefois, la situation du secteur a évolué. La fusion des SISP est en voie d'achèvement, les derniers agréments ont été délivrés en mars. En outre, la SLRB a été consolidée, ce qui implique une évolution du mode de financement du secteur. La réflexion est sur ce point également en cours de finalisation, au travers d'une concertation avec l'Institut des comptes nationaux (ICN), ce mois-ci encore.

Ces réformes constituent en soi un changement important pour les SISP et les locataires. La réforme du calcul du loyer, qui est également importante dans la relation des SISP avec leurs locataires, pourrait être interprétée comme le résultat de la fusion et amener une certaine confusion chez les locataires. Il me paraît essentiel d'avancer par étapes et d'abord de finaliser et digérer la fusion et la consolidation et stabiliser le secteur. Cela ne signifie pas pour autant que la réflexion sur le sujet est interrompue, mais elle doit pouvoir intégrer ces nouveaux paramètres.

En outre, un dernier aspect d'importance est celui de la possibilité qu'ont aujourd'hui les SISP de louer des logements modérés ou moyens. Ce qui n'était pas le cas lors des précédentes déclarations gouvernementales. Mon cabinet, en collaboration avec le secteur, rédige les arrêtés d'exécution nécessaires à la concrétisation de cette nouvelle possibilité offerte aux SISP. L'objectif est d'aboutir d'ici la fin de l'été. Cet aspect aura

Zoals u zegt voorziet de algemene beleidsverklaring niet expliciet dat er moet worden gesleuteld aan de berekening van de huurprijzen.

De agenda wordt nu bepaald door de drie grote hervormingen die op stapel staan: fusie, consolidatie en het verhuren aan middelgrote inkomens.

Ik ga nu stap voor stap voort met de hervorming. Wij zullen hier later stellig nog over debatteren.

également un impact sur la réflexion que nous menons, notamment en raison de l'impact potentiel sur les finances des SISP et de la Région.

Vous évoquez le système flamand. Peut-il nous inspirer ?

L'avantage du système de calcul flamand réside essentiellement dans sa simplicité et sa transparence. En Flandre, le loyer équivaut à 21,82% du revenu du ménage auquel on soustrait 17 euros par enfant et par personne handicapée à charge. Est également ajouté un loyer minimum et maximum qui dépend des caractéristiques du logement.

Si un tel système est correctement conçu, il devrait permettre de diminuer la charge financière pour le secteur, via une hausse des recettes locatives.

Dans le cadre de l'application d'un tel système, il resterait toutefois certaines difficultés à résoudre dont principalement celle de la valorisation des caractéristiques physiques des logements. La Flandre a fait appel aux notaires pour expertiser les logements et pour déterminer, à partir de là, la composante immobilière du loyer. Cette question est effectivement très complexe, car la situation géographique, la qualité énergétique, la taille du logement sont autant de paramètres déterminants dans la hauteur du loyer.

Le système flamand est donc certainement une source d'inspiration intéressante, mais je ne souhaite pas cadenasser le débat à ce stade. D'autres pistes doivent pouvoir être envisagées également.

Le secteur sera bien entendu consulté lorsqu'un scénario privilégié pourra leur être présenté. Actuellement, aucun calendrier n'est défini. Vous l'avez dit, la déclaration de politique régionale ne prévoit pas explicitement de modifier le système de calcul du loyer.

L'agenda est vraiment fonction de l'impact, entre autres budgétaire, des trois grandes réformes que j'ai citées : fusion, consolidation, mais aussi possibilité de mettre à bail des logements modérés et moyens.

Nous aurons certainement encore ce débat à l'avenir. Il prendra du temps à aboutir si tel doit

être le cas. Étant en voie de finalisation, le processus de fusion pourrait induire une mauvaise compréhension et faire ainsi naître des paramètres qui sont faux. Je préfère donc procéder par étape.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

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

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Dat zal ongetwijfeld gebeuren.*

Mme Caroline Désir (PS).- Nous ne manquerons certainement pas de revenir sur ce débat.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "het teruglopende aantal eigenaars".

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,

concernant "la baisse du nombre de propriétaires".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

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

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Het is algemeen bekend dat het Brussels Gewest naar verhouding minder eigenaars telt dan de andere gewesten. Dat komt omdat er veel huurpanden op de markt zijn in Brussel en door de hoge vastgoedprijzen.*

In Le Soir van 11 mei verscheen een artikel over een studie van Eurostat waarvan de resultaten niet stroken met de officiële telling die de FOD Economie in 2011 deed. Op het nationale niveau zou er de voorbije tien jaar nauwelijks iets veranderd zijn. Het percentage eigenaars schommelt nog steeds rond 72%, terwijl er op het Europese niveau een stijging opgetekend wordt.

De onveranderde situatie is grotendeels toe te schrijven aan financiële oorzaken. België heeft immers lang fiscale voordelen verstrekt om mensen te helpen met de aankoop van hun woning. Tegenwoordig zijn banken echter minder snel bereid om leningen te verstrekken. Er bestaat

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Nous le savons, notre Région est celle qui compte le moins de propriétaire du pays avec un taux de 51% contre 70% ailleurs. Les raisons de cette situation sont, d'une part, que le marché locatif est important et, d'autre part, que le coût est élevé.

Le Soir du 11 mai dernier s'est penché sur ce phénomène en se basant sur l'étude d'Eurostat dont les résultats vont à l'encontre du recensement officiel effectué par le SPF Économie en 2011. Au niveau national, rien n'aurait réellement changé depuis 10 ans. Le taux de propriétaires tourne toujours autour de 72% alors que la tendance européenne est à la hausse.

Les raisons de ce stand-by sont souvent d'ordre financier. En effet, notre pays a longtemps encouragé la propriété par des incitants fiscaux. Aujourd'hui, les banques sont plus réticentes à octroyer des prêts. Alors oui, il existe des organismes publics d'aide à l'acquisition, mais est-

weliswaar een openbare instelling die hypothecaire leningen verstrekt, maar volstaat dat?

In Le Soir stelt professor Gillet dat de vastgoedprijzen stijgen als gevolg van de belastingvoordelen voor eigenaars. Hij vindt het echter geen goed idee om dat principe op de helling te zetten, omdat het een gezonde en stabiele markt zou kunnen ontregelen. De heer Defeyt, de voorzitter van het Naamse OCMW, vindt echter dat de aankoop van een woonst niet meer gesteund hoef te worden, ook al staat op de website van de dienst voor kansarmoedebestrijding dat het armoederisico bij huurders driemaal hoger ligt dan bij eigenaars. Wat moeten we van die tegenstrijdige beweringen denken?

Wat denkt u van de Europese studie waaruit blijkt dat het nationale eigenaarspercentage stagneert? Geldt die vaststelling ook voor Brussel? Beschikt u over statistische prognoses inzake de evolutie van het aantal Brusselse eigenaars gedurende de volgende jaren?

In het regeerakkoord staat dat er meerdere maatregelen komen om de drempel om eigenaar te worden te verlagen. Hoe staat het daarmee? Beweegt er wat bij het Woningfonds?

Worden er meer gezinnen met een laag inkomen eigenaar na de eerste reeks maatregelen, waardoor het maximumbedrag van de leningen werd verhoogd tot de volledige waarde van de woonst en door de verlaging van de interest?

De tweede reeks maatregelen heeft betrekking op de afschaffing van het criterium inzake de handelswaarde van de woning en op de evaluatie van de inkomens. Die maatregelen zouden er komen op basis van een voorstel van het Woningfonds. Hoe ver staat het ermee? Is het voorstel van het fonds er al?

Tot slot is er nog een hinderpaal voor bepaalde jonge gezinnen: hoe ver staat u met de ontwikkeling van een krediet voor de notariskosten en voor het aandeel dat niet met het hypothecaire krediet gefinancierd wordt? Hoe zit het met de verzekering tegen inkomstenverlies?

ce suffisant ?

Que penser des déclarations du Pr. Roland Gillet qui déclarait dans les colonnes du Soir : "La Belgique favorise l'accès à la propriété. Ce qui pousse les prix à la hausse. Remettre en cause ce principe, comme c'est le cas actuellement dans certaines Régions, n'est à mon sens pas une bonne idée. Cela peut être un élément déstabilisateur sur un marché très sain et stable" et de celles de M. Philippe Defeyt, économiste et président du CPAS de Namur qui pense que l'achat ne doit plus être favorisé alors que le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale rappelle sur son site que "le risque de pauvreté des locataires est environ trois fois supérieur à celui des propriétaires" ?

Comment analysez-vous cette étude européenne qui indique une stagnation du taux de propriétaires au niveau national ? La situation est-elle identique à Bruxelles ? Disposez-vous de prévisions statistiques quant à l'évolution du nombre de propriétaires à Bruxelles pour les prochaines années ?

L'accord de gouvernement indique que plusieurs mesures seront mises en place pour renforcer l'accès à l'acquisition. Dans une précédente interpellation relative au Fonds du logement, nous sommes revenus sur certaines mesures. Où en est-on aujourd'hui ? Des choses ont-elles avancé au niveau du fonds ?

La mise en place du premier train reprenant notamment le montant maximum du crédit pouvant être emprunté, qui est porté à l'équivalent de la valeur maximale de l'habitation, et l'abaissement du taux, ont-ils permis de conforter votre souhait qui est de redonner du souffle à la politique de l'acquisitif en réduisant le seuil d'accessibilité des ménages à revenus faibles au marché résidentiel, seuil qui, on le sait, est très tendu ?

Le second train de mesures concernait l'abandon du barème de la valeur vénale de l'habitation et une évaluation des barèmes de revenus. Ce train de mesures devait se faire sur la base d'une proposition du Fonds du logement, qui devait être discutée à la fin du mois d'avril. Qu'en est-il ? Le fonds a-t-il mené cette réflexion ?

Enfin, un point très important qui est également un frein pour certains jeunes ménages : où en sont vos réflexions sur le développement d'un crédit destiné au paiement des frais d'actes et quotités non financés par le crédit ainsi que d'une assurance perte de revenus ?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Als de heer Defeyt twijfels heeft over de steun voor de aankoop van een woning, komt dat vooral door de bedragen die daarvoor op federaal en gewestelijk niveau worden uitgetrokken. In vergelijking met de bedragen die worden uitgetrokken om ervoor te zorgen dat iedereen aanspraak kan maken op een behoorlijke en aangepaste woning, zijn die namelijk erg hoog.*

In Brussel nemen we al jaren maatregelen, zowel voor de huur- als voor de koopmarkt. Wij moeten taboes durven doorbreken en creatief zijn. Zo hebben we verschillende formules uitgewerkt waarbij de rechten worden opgesplitst.

De eigendom van een woning is op zich geen bescherming tegen armoede. Het feit dat de bestaansonzekerheid groter is onder huurders dan bij eigenaars is te wijten aan tal van factoren, waarvan de belangrijkste de toegangsdrempel is. Het zijn de rijksten in onze samenleving die eigenaars worden. Toch hebben ook sommige eigenaars problemen om de kosten te betalen.

Hoe ver staat de denkoefening over de woonbonus? De regering heeft een werkgroep opgericht om zich over de belastinghervorming te buigen. De resultaten werden in het voorjaar verwacht, maar zullen waarschijnlijk pas in de herfst beschikbaar zijn. Kunt u al een tipje van de sluier oplichten?

Welke invulling wilt u aan de woonbonus geven? Ik neem aan dat de experts zich hebben gebogen over de gevolgen inzake fiscaliteit, toegankelijkheid van woningen enzovoort.

Kunt u ons een stand van zaken geven of op zijn minst zeggen wanneer er een evaluatie zal plaatsvinden?

Discussion

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Si M. Defeyt est dubitatif par rapport à un certain nombre de politiques d'aide à l'accès à la propriété, c'est d'abord par rapport aux montants réservés à ces politiques aux niveaux fédéral et régional et à la comparaison entre ces montants et d'autres montants d'aides à l'accès au logement.

Par ailleurs, il convient d'ouvrir une réflexion sans tabous sur la pertinence des aides à l'accès à un logement décent et adéquat. C'est ce que nous faisons depuis de nombreuses années en Région bruxelloise, en travaillant à la fois sur le locatif et l'acquisitif et multipliant les opérations avec des droits démembrés, qui se situent à l'intersection entre les deux, même s'ils relèvent davantage de l'acquisitif que du locatif.

Il faut agir sans tabous, dans toutes les directions. L'acquisitif ne prémunit pas en soi contre la pauvreté. Le nombre plus important de personnes précarisées parmi les locataires est dû à une multiplicité d'autres facteurs dont le premier est le seuil d'accès. Ce sont les plus riches qui accèdent à la propriété.

Certaines personnes propriétaires rencontrent toutefois des problèmes sociaux. Par ailleurs, certains propriétaires pauvres ne parviennent pas à assumer les coûts liés à la propriété ou à la copropriété.

Où en est la réflexion sur le bonus logement et son évolution ? Le gouvernement a mis en place un groupe de travail global de réflexion sur l'évolution de la fiscalité, dont les résultats étaient attendus au printemps. Ceux-ci seront vraisemblablement reportés à l'automne. Pourriez-vous déjà nous en donner un aperçu ?

Quelles sont les pistes de travail actuellement

De voorzitter.- De heer Doyen heeft het woord.

De heer Hervé Doyen (cdH) *(in het Frans).- Tenzij ik me vergis, ligt het percentage eigenaars in Brussel dichter bij 40% dan bij 50%. Het is een reden te meer om de toegang tot eigendom te vereenvoudigen voor de middenklasse, want anders houden we op den duur alleen nog erg rijke en erg arme gezinnen over in Brussel.*

Dat is ook van belang voor het evenwicht van de gewestelijke financiën, waarmee zowel een ambitieus stadsbeleid als een strijd tegen de toename van de kloof tussen arm en rijk gevoerd kan worden. Mijn fractie blijft dus hameren op het belang om Brusselaars te helpen eigenaar te worden van een woning.

De interpellatie van mijn collega gaat eigenlijk hoofdzakelijk voor de werking van het Woningfonds. Dat is natuurlijk een belangrijke openbare instelling die de drempel tot eigendom in Brussel moet verlagen, maar er zijn ook nog andere middelen om jongeren en gezinnen te stimuleren om eigenaar te worden in het Brussels Gewest.

Daarom hoop ik dat tijdens het debat alle beschikbare instrumenten aan bod zullen komen. Ik denk dan in de eerste plaats aan de noodzakelijke fiscale hervormingen waarmee de totale kostprijs voor de aankoop van een eigendom enigszins kan worden verlaagd.

Het cdH verwacht daar veel van. De registratierechten overdraagbaar maken zoals in Vlaanderen zou bijvoorbeeld de kostprijs van een goed verlagen en beter aansluiten bij de hedendaagse mobiliteit van gezinnen.

traitées concernant l'évolution du bonus logement, en tout cas en termes d'objectifs et d'évaluation de la situation actuelle et de ses impacts ? J'imagine en effet que les experts ont commencé par se demander quels étaient les impacts actuels de la fiscalité sur le marché, l'accès au logement des uns et des autres...

Le cas échéant, pouvez-vous nous livrer les premières informations sur l'état de la situation et de l'évaluation ou au moins nous dire quand cette étape pourra être réalisée ?

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

M. Hervé Doyen (cdH).- Sauf erreur de ma part, le taux de propriétaires à Bruxelles se rapproche davantage des 40% et non des 50%. Raison de plus pour renforcer l'accès à la propriété par la classe moyenne, qui est une condition sine qua non pour que la société bruxelloise ne se vide pas de sa population "middle class", en laissant par la même occasion le territoire bruxellois aux familles très riches ou aux familles précarisées. Cette tendance a encore été remarquée ces dernières années.

C'est également le gage du nécessaire équilibre de nos finances régionales, permettant de financer à la fois des politiques urbaines ambitieuses et celles nécessaires pour lutter contre la dualisation de notre Région et la marginalisation des plus pauvres et des plus précarisés. Faciliter l'accès à la propriété est donc une nécessité sur laquelle mon groupe se permet lourdement d'insister.

L'interpellation de mon collègue se cible en réalité très vite sur l'action du Fonds du logement. S'il est certain que ce dernier est un acteur public majeur pour améliorer l'accès à la propriété des Bruxellois, nous pensons qu'il est d'autres leviers, tout aussi puissants, pour encourager les jeunes et tout ménage qui le souhaite à trouver, en Région bruxelloise, un logement dont il deviendra propriétaire.

C'est pourquoi je souhaite que ce débat puisse s'élargir à tout le panel des outils disponibles ou à créer permettant de favoriser l'accès à la propriété. Je pense tout d'abord aux nécessaires réformes fiscales qui permettraient d'alléger quelque peu la facture globale d'une acquisition.

We zouden een stelsel kunnen bedenken waarin werkgevers een deel van de hypothecaire lening als extralegaal voordeel betalen, zoals dat nu met de bedrijfsauto gebeurt. Er zouden van overheidswege ook aanvullende garanties kunnen komen waarmee mensen sneller een lening loskrijgen bij de bank. We kijken alvast uit naar de hervormingsaanbevelingen van het comité van experts.

Naast fiscale maatregelen kunnen ook renovatiepremies, nieuwe vormen van eigendom of mede-eigendom of de ombouw van kantoren tot woningen voor jonge gezinnen soelaas brengen.

Daarnaast zijn er ook nog kleinschaligere maatregelen die niettemin interessant zijn, denk maar aan de community land trust (CLT) van de vorige regeerperiode. Het zou interessant zijn om de resultaten daarvan te analyseren en te bekijken wat ermee moet gebeuren. CLT is ten minste een alternatief met de bedoeling de inflatie van prijzen op de vastgoedmarkt te matigen.

Ik verwijs ook naar de ervaringen met collectief sparen, dat enkele arme gezinnen het vooruitzicht op eigendom biedt. Begeleiding blijft nodig, maar toch brengt het proces de kracht van de collectieve benadering, het leren sparen, een bemoedigende langetermijnvisie, wederzijdse hulp, enzovoort samen. Uiteindelijk hebben die gezinnen de crisis beter doorstaan dan huurders met hetzelfde inkomensniveau. Bent u op de hoogte van die experimenten? Wat vindt u ervan? Overweegt u ze te steunen?

Notre groupe en attend beaucoup et en suivra les développements avec une attention toute particulière. En effet, une réforme des droits d'enregistrement pourrait, par exemple, alléger le coût de l'achat d'un bien ou mieux correspondre à la mobilité des ménages – trait de notre époque – en instaurant leur portabilité à l'image de ce qui se fait en Flandre. Ceci n'est qu'un exemple de mesure ponctuelle devant évidemment s'inscrire dans un cadre global.

On pourrait également songer à autoriser les employeurs à intervenir dans le paiement du crédit hypothécaire en guise d'avantages de toute nature au même titre que les fameuses voitures de société qui inondent quotidiennement notre capitale déjà bien embouteillée, allégeant du même coup la pression sur nos routes. On pourrait aussi envisager que les autorités publiques fournissent des garanties complémentaires pour accéder à l'emprunt auprès des banques, celles-ci étant devenues frileuses depuis la crise. Autrement dit, elles se sont payées en trois fois – avant la crise, puis en étant renflouées par les pouvoirs publics et, aujourd'hui, en n'accordant plus de prêts. Bref, nous nous réjouissons d'entendre les recommandations du comité d'experts sur cette réforme.

En dehors des mesures fiscales, nous pourrions penser aux politiques de primes à la rénovation, aux modifications réglementaires à apporter pour favoriser les nouvelles formes de propriété et de copropriété ou à la poursuite de la transformation des bureaux en logements pour jeunes ménages et pas seulement en séniories...

À côté de ces mesures générales, à l'effet de levier puissant, permettant d'améliorer l'accès à la propriété des classes moyennes, je tenais également à souligner un type de mesures de moindre envergure, souvent testées au cas par cas, mais néanmoins intéressantes. Je pense par exemple au community land trust (CLT) développé lors de la législature précédente.

Il serait intéressant d'en analyser les fruits et de voir si l'expérience doit être réitérée, développée davantage, modifiée ou supprimée. Il s'agit à tout le moins d'une piste alternative qui ne devrait pas être balayée d'un revers de la main puisqu'un de ses objectifs est de tempérer, voire de contrôler l'inflation des prix de l'immobilier, davantage liée

au foncier qu'au bâti la plupart du temps.

Je signale également les expériences, encadrées notamment par la Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRÉ), d'épargne collective qui ont abouti au résultat remarquable qu'un petit nombre de familles pauvres, voire précaires, puissent néanmoins accéder, sur le long terme, à la propriété.

Un accompagnement est néanmoins nécessaire pour ces familles. Mais ce type de processus allie force du collectif, apprentissage de l'épargne, vision à long terme encourageante, entraide, etc. En bout de course, ces ménages ont résisté à la crise mieux que les locataires d'un même niveau de revenus. Avez-vous connaissance de ces expériences ? Dans l'affirmative, comment les considérez-vous ? Envisagez-vous de les soutenir si ce n'est déjà fait ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het verwerven van eigendom verschaft een zekere vorm van veiligheid en levenskwaliteit en moet ook in het Brussels Gewest worden aangemoedigd.*

Met 40% ligt het aantal eigenaren in Brussel evenwel heel wat lager dan de 70% in Vlaanderen en Wallonië. In vergelijking met 15 jaar geleden zijn de vastgoedprijzen in Brussel 2,5 keer zo duur geworden, wat het voor kleinere inkomens echt moeilijk maakt om nog een eigen huis te kopen.

Uit een studie van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) blijkt dat 72.000 Brusselaars uit de middenklasse zich tussen 2008 en 2012 in de Vlaamse Rand zijn gaan vestigen. Als voornaamste reden noemden zij de moeilijkheid om een huis te kopen. Deze vaststelling is onlangs ook in een studie van Brussels Studies bevestigd.

Het artikel in Le Soir stelt vast dat het aantal huiseigenaren in België zich in de laatste tien jaar heeft gestabiliseerd. Factoren die daarin meegespeeld hebben zijn onder meer voortdurende prijsstijgingen, de gewestelijke belastinghervormingen, de economische crisis van

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

Mme Céline Fremault, ministre.- L'accès à la propriété est un gage de développement humain qui assure une certaine sécurité et qualité de vie. Il faut pouvoir encourager cette aspiration au profit des familles bruxelloises : elle permet de les ancrer durablement dans la ville où elles ont grandi, ce qui est tout bénéfice pour la Région elle-même.

Nous connaissons à Bruxelles un taux de propriétaires nettement moins important que dans les deux autres Régions : environ 40%, contre près de 70% en Flandre et en Wallonie. Ce défi est l'un des principaux en matière de logement. En effet, vu le coût de l'immobilier en constante augmentation ces 30 dernières années, en particulier à Bruxelles, il est devenu très difficile pour les ménages bruxellois aux revenus modestes voire moyens d'acquérir un logement. Une maison coûte aujourd'hui en moyenne environ 370.000 euros à Bruxelles et un appartement 225.000 euros. C'est 2,5 fois supérieur au coût moyen pratiqué il y a 15 ans !

Par ailleurs, une étude réalisée par l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) en 2012 a démontré que 72.000 Bruxellois, issus principalement de la classe moyenne, avaient

2008 en de gevolgen daarvan voor de werkloosheid, de koopkracht die geen gelijke tred heeft gehouden met de stijging van de vastgoedprijzen, de weigerachtigheid van banken om hypotheekleningen toe te staan, nieuwe gezinsstructuren en een ander carrièreverloop. Dit alles leidt ertoe dat mensen anders aankijken tegen de aankoop van onroerend goed. En misschien zijn er nu ook minder Belgen met een baksteen in hun maag.

Wij willen geen quota vastleggen, maar in de volgende belastinghervorming kunnen bijvoorbeeld concrete en aangepaste maatregelen worden getroffen voor kandidaat-eigenaren. De bevoegdheidsoverdracht, de woonbonus, de registratierechten en de dichte stedelijke bebouwing maken van de onroerendgoedbelasting de aangewezen hefboom.

De minister van Begroting en ikzelf zullen er dan ook over waken dat de belastinghervorming het verwerven van eigendom vereenvoudigt, dat de stadsvlucht van de middenklasse een halt wordt toegeroepen en dat er meer nieuwe woningen worden gebouwd.

De conclusies van het college van deskundigen dat de regering met dit doel heeft aangesteld worden in de zomer van 2015 verwacht. De regering zal hun besluiten mee verwerken in de belastinghervorming die in overeenstemming met het regeerakkoord tegen 1 januari 2017 afgerond moet zijn.

Een aantal wijzigingen die ik alvast in het Woningfonds heb aangebracht zijn dat het leenvermogen wordt opgedreven tot 120% en dat progressieve afbetalingen mogelijk worden.

Begin juli 2015 start de eerste fase van een informatiecampagne. Daarna volgen er nog twee.

Voor de tweede reeks maatregelen moet eerst het regeringsbesluit van 22 maart 2008 over het Woningfonds worden gewijzigd. De raad van bestuur van het Woningfonds heeft zich op 28 mei alvast gunstig uitgesproken over verschillende wijzigingen: inkomensbarema's, het vastleggen van koopschalen voor de woning en "restrictieve en anti-speculatieve" voorwaarden in lenings- en koopakten. Er werd een aantal voorwaarden opgelegd zoals de verplichting om de woning een

quitté la Région de 2008 à 2012 pour s'installer en périphérie flamande. La principale cause évoquée était le prix des logements et plus précisément la difficulté d'accéder à la propriété, en particulier pour les jeunes. Ce constat a encore été récemment confirmé par une étude de Brussels Studies.

L'article du journal Le Soir que vous citez indique une certaine stabilisation du taux de propriétaires en Belgique sur ces dix dernières années. D'après les spécialistes, ce constat est dû à plusieurs facteurs, dont les suivants :

- la hausse constante des prix que je viens d'évoquer ;

- les réflexions en cours au niveau des Régions sur les réformes fiscales déjà implémentées ou à venir, je vais y revenir dans un instant ;

- la crise économique qui a démarré en 2008 et ses conséquences sur le chômage ;

- le pouvoir d'achat des citoyens qui, en regard de la hausse des prix de l'immobilier, n'a pas évolué de la même manière ;

- la frilosité des banques et le durcissement dans l'octroi de crédits hypothécaires ;

- des modifications dans les structures des ménages et des carrières qui changent les comportements - les carrières sont devenues plus mobiles, ce qui pousse les citoyens à moins investir dans un projet d'achat sur le long terme, et les mariages ne durent plus autant qu'avant -, tous ces éléments faisant que les gens réfléchissent d'une autre manière avant d'acheter un bien ;

- et, enfin, peut-être aussi l'atteinte d'une certaine limite de la maxime qui veut que le Belge ait une brique dans le ventre.

Sans fixer des objectifs quantitatifs sur le taux de propriétaires à Bruxelles, étant donné le nombre de paramètres contextuels à prendre en considération, nous devons prévoir des dispositifs visant à offrir des réponses concrètes et adaptées à ceux qui désirent devenir propriétaires.

La prochaine réforme fiscale sera placée sous le signe de l'immobilier. Tant la nature des transferts

vastgelegd aantal jaren te bewonen. Probleem is dat sommige kandidaat-kopers nu via het Woningfonds wel een eenkamerappartement zouden kunnen kopen, maar daarvan afzien omdat hun gezinssituatie er binnen vijftien jaar helemaal anders kan uitzien.

Het Woningfonds heeft dus hard doorgewerkt en de raad van bestuur heeft nu al een derde reeks maatregelen voorgesteld die ik binnen twee weken met de regering hoop te kunnen bespreken. U begrijpt dat ik hierover nog niets kan onthullen, maar ik kom er binnenkort zeker op terug.

Zoals gezegd in de laatste interpellatie over dit onderwerp eind maart, volgt er inderdaad nog een vierde reeks maatregelen over de kosten waarvoor geen lening kan worden afgesloten en over een inkomensverzekering. Ook hiervoor moet het regeringsbesluit worden aangepast en moet nog een specifiek besluit worden aangenomen. Het precieze kostenplaatje kan nog niet worden berekend omdat de regering niet weet hoeveel middelen zij ter beschikking zal hebben. Dit moet dus wachten tot 2016.

Wat de woonbonus betreft, wacht ik op de besluiten van de werkgroep.

Hopelijk kan ik al deze maatregelen bij het begin van het parlementaire jaar toelichten, want de hervorming moet in 2017 afgerond zijn.

Alternatieve manieren om eigendom te verwerven en om toegang te krijgen tot huisvesting, zoals de community land trust (CLT), krijgen mijn voortgezette steun. Eerst wil ik nagaan welke de sterke en zwakke punten van dergelijke systemen zijn in vergelijking met andere soorten van overheidssteun. Als de evaluatie half oktober klaar is, zullen wij kijken of en hoe dit model op grotere schaal kan worden toegepast.

Binnen drie maanden praten wij verder. Tegen dan zouden wij over de resultaten van de werkgroep over de belastinghervorming moeten beschikken.

De tweede reeks maatregelen zal binnenkort aan de regering kunnen worden voorgesteld.

de compétences, le bonus logement ou les droits d'enregistrement, par exemple, que la caractéristique intrinsèque d'une ville-Région comme Bruxelles, à savoir sa densité urbaine, conduisent tout naturellement le gouvernement à utiliser le levier de la fiscalité immobilière comme base de sa réforme.

Le ministre du Budget et moi-même veillerons à ce que la réforme poursuive un objectif à la fois budgétaire mais, aussi et surtout, d'amélioration des conditions de bien-être des Bruxellois, notamment en matière d'accès à la propriété.

En tant que ministre du Logement, je suis concernée par cette réforme. Il faut pouvoir tirer avantageusement parti des instruments fiscaux mis à notre disposition pour accomplir les objectifs du gouvernement : faciliter l'accès à la propriété, lutter contre l'exode urbain des familles à revenus moyens et intensifier la production de nouveaux logements.

Les conclusions du collège d'experts mis sur pied par le gouvernement, et placé sous la tutelle directe du ministre du Budget et des Finances sont attendues pour l'été 2015. Ensuite l'exécutif se saisira de ces travaux pour aboutir, conformément à l'accord de gouvernement, à la réforme fiscale voulue pour le 1er janvier 2017.

Dans l'attente de cette importante réforme, j'ai pris les devants en introduisant une série de modifications pour le Fonds du logement. Le premier train de mesures est déjà entré en vigueur et figure sur le site internet du Fonds. Il s'agit notamment de porter la capacité d'emprunt jusqu'à 120%, d'avoir des mensualités progressives.

Une vaste campagne de communication en trois phases sera très prochainement lancée. Le démarrage de la première phase est programmé pour le début juillet 2015.

Concernant le deuxième train de mesures, celui-ci requiert une modification de l'arrêté du gouvernement du 22 mars 2008 sur le Fonds du logement. Le conseil d'administration du fonds s'est prononcé favorablement le 28 mai dernier sur différentes modifications portant notamment sur les barèmes de revenus, sur la fixation d'un barème vénal pour l'habitation et sur les conditions "restrictives et anti-spéculatives" des

actes de crédit et des actes de vente. Une série de conditions ont été édictées, comme l'obligation d'avoir occupé le logement pendant x années. Certains jeunes candidats acheteurs peuvent avoir les moyens aujourd'hui, via le Fonds du logement, d'acheter un appartement à une chambre. Cependant, si on les oblige à y rester pendant quinze ans avant de pouvoir l'acheter, ils renoncent à cet achat, car leur situation familiale peut évoluer. C'est en tout cas ce que nous rapportent de nombreux jeunes.

Il s'agissait d'un vaste travail d'analyse pour lequel je salue le fonds car celui-ci a travaillé en un temps extrêmement rapide. Quand nous discutions ici en début d'année, je vous disais espérer pouvoir présenter des mesures à l'été 2015. Depuis, un premier train de mesures est déjà passé. Un deuxième train de mesures est également proposé par le conseil d'administration.

Je vais donc maintenant pouvoir porter la discussion en gouvernement d'ici 15 jours maximum, une fois que les intercabinets auront été organisés. Vous comprendrez que pour la bonne tenue et la sérénité des débats, je ne peux pas vous en dire plus à ce stade sinon, j'entre dans mes intentions. Mais sachez que je reviendrai bien entendu vers vous très prochainement.

Enfin, concernant le dernier point sur lequel vous m'interrogez, comme je l'avais annoncé lors de ma réponse sur les dernières interpellations portant sur cette thématique à la fin du mois de mars dernier, un quatrième train de mesures suivra : celui-ci devra viser à développer un crédit destiné au paiement des frais d'actes et quotités non financées par le crédit bancaire, assorti ou non au crédit principal du fonds, ainsi qu'une assurance perte de revenus.

Ces mesures requièrent également une modification de l'arrêté susmentionné et l'adoption d'un arrêté spécifique ainsi que des moyens budgétaires importants et devant encore être calculés en fonction des moyens disponibles du gouvernement. Il s'agit donc d'un chantier pour l'année 2016.

Concernant les questions portant sur le bonus logement, on a déjà abordé ce thème à plusieurs reprises au sein de cette commission. Pour ma part, j'attends les conclusions du groupe de travail

qui œuvre dans la plus grande discrétion. Peut-être est-ce en soi un gage de qualité et de sérieux.

J'espère pouvoir clarifier rapidement l'ensemble de ces mesures. Cela devrait être le cas pour la rentrée, puisque la réforme doit être finalisée en 2017. Le ministre soumettra le dossier au gouvernement dès la fin des travaux.

Je continue de soutenir les modes alternatifs d'acquisition et d'accès au logement tels que le community land trust (CLT). Nous avons lancé une évaluation de ce dernier pour identifier ses atouts et ses faiblesses par rapport à d'autres types d'aide publique. Les résultats sont attendus pour la mi-octobre. Sur la base de cette évaluation, nous réfléchirons à la possibilité de reproduire le modèle de manière plus large.

J'avais annoncé que mon intention n'était nullement de supprimer cet instrument instauré sous la précédente législature et extrêmement intéressant sur le plan juridique. Nous n'avons pris aucune mesure à son encontre. Je vous rassure, le CLT garde sa place dans les objectifs fixés. Nous avons simplement voulu mieux cerner son mode de fonctionnement et envisager la possibilité d'élargir son champ d'application au regard de la question du démembrement du droit de propriété.

Voilà les réponses que je pouvais vous apporter. Dans trois mois, lors de la prochaine interpellation sur le sujet, nous aurons bien progressé. Nous devrions alors disposer des résultats du groupe de travail sur la réforme fiscale.

Le deuxième train de mesures sera prochainement soumis au gouvernement.

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

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

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Bedankt voor dit volledige antwoord. Ik zal u binnen drie maanden opnieuw interpelleren.*

- Het incident is gesloten.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je vous remercie, Madame la ministre, pour ces réponses complètes et je vous donne rendez-vous dans trois mois.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

betreffende "de herziening van het besluit over de sociale verhuurkantoren".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- U hebt ons meermaals een herziening van het besluit over de sociale verhuurkantoren (SVK) aangekondigd. Begin april deelde u in de pers en op uw website mee dat het nieuwe besluit in eerste lezing door de regering werd goedgekeurd.*

Het besluit werd ook voor overleg aan de sector voorgelegd. Meerdere wijzigingen zouden vatbaar zijn voor discussie, zoals de differentiëring van de huurprijs op basis van de geografische zone, waardoor de SVK's een hogere huurprijs zouden kunnen vragen in de tweede kroon of in wijken waar de gemiddelde huurprijs hoger ligt dan elders. De SVK's zouden niet allemaal vragende partij van die wijziging zijn, en nog minder van de manier waarop die zou worden toegepast.

Klopt het dat het besluit een differentiëring omvat? Waarom wordt die ingevoerd? Hoe zal die worden toegepast? Zullen de huurtabellen worden gebruikt die door de vorige regering werden goedgekeurd of zullen er plafonds op basis van een bepaald percentage van die huurtabellen worden vastgesteld?

Voorts zou het besluit de macht van de gemeenten en de OCMW's vergroten, aangezien de SVK's verplicht zouden worden om een samenwerkingsakkoord met minstens een gemeente of OCMW te sluiten. Momenteel werken sommige SVK's volledig onafhankelijk, terwijl andere aan een gemeente of OCMW verbonden zijn. Dit heeft evenwel geen invloed op de kwaliteit van hun werk.

Waarom wordt de band tussen de gemeenten en SVK's versterkt? Welke werkingsproblemen hebben tot die wijziging geleid?

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 réforme de l'arrêté Agences Immobilières Sociales".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Vous avez annoncé à plusieurs reprises une réforme de l'arrêté organisant les agences immobilières sociales (AIS). Début avril, vous annonciez d'ailleurs, à la presse et sur votre site web, le passage en première lecture au gouvernement de ce nouvel arrêté. Cet arrêté a également été soumis à concertation dans les secteurs qui nous ont par la suite fait part d'un certain nombre de questions.

Il semble en effet que plusieurs modifications soient prévues, dont certaines font débat, comme la différenciation du loyer payé par le locataire final suivant les zones géographiques. Les AIS pourraient ainsi mettre en location plus cher des logements situés, par exemple, en deuxième couronne ou dans des quartiers où le niveau moyen des loyers est plus élevé qu'ailleurs.

Il semble que les acteurs ne soient pas unanimement demandeurs de cette modification, et encore moins selon les modalités proposées.

Pourriez-vous me confirmer que cette modification est prévue dans le texte d'arrêté passé au gouvernement, et m'éclairer sur les raisons de l'introduction de cette différenciation, ainsi que sur les choix faits en la matière ?

Par exemple, votre arrêté prévoit-il l'utilisation des grilles de loyers indicatives approuvées par le précédent gouvernement ? Est-il prévu de les utiliser telles quelles, ou en fixant des plafonds à un pourcentage de ces grilles de loyer ?

Il semble également que le texte du gouvernement prévoie le renforcement du pouvoir des communes et des CPAS sur les AIS, via l'obligation d'un accord de collaboration pour chaque AIS avec au moins une commune et/ou un CPAS.

Het ontwerpbesluit voorziet voorts in forfaitaire subsidies voor nieuwe initiatieven, zoals solidaire en intergenerationele woonvormen. Het is een goede zaak dat solidaire woonprojecten eindelijk worden erkend, maar de SVK's begrijpen niet waarom ze daarvoor geen beroep kunnen doen op de variabele subsidies. Ze denken dat het instrument hierdoor ten dode is opgeschreven. Waarom is voor deze oplossing gekozen?

Volgens de Huisvestingscode moet minstens twee derde van de woningen die door de SVK's worden beheerd voorbehouden worden voor huurders met een inkomen dat lager ligt dan of gelijk is aan de toegangsdrempel voor de sociale huisvesting. Hoe wordt die verplichting in het besluit opgenomen? Wat zijn de voorwaarden voor het resterende deel van de woningen?

U wilt sociale vastgoedkantoren voor studentenhuisvesting oprichten. Zullen de huidige SVK's die woningen kunnen beheren via een specifiek mechanisme of zal het beheer worden toevertrouwd aan een SVK die zich uitsluitend met studentenhuisvesting bezighoudt? Is het denkbaar dat eenzelfde woning nu eens aan gewone huurders dan weer aan studenten wordt verhuurd?

Een laatste probleem in de voorgestelde tekst is dat privé-eigenaars die hun woning via een beheersmandaat aan een SVK toevertrouwen, onderworpen zullen worden aan de wetgeving op de overheidsopdrachten in geval van werkzaamheden, in tegenstelling tot eigenaars die via een huurcontract met een SVK werken.

Waarom zou u een dergelijk verschil invoeren? Is dat wettelijk?

À l'heure actuelle, un certain nombre d'AIS sont totalement indépendantes du pouvoir communal ou des CPAS, d'autres sont liées à des pouvoirs locaux. Ce statut indépendant ou non ne permet toutefois pas de préjuger de la qualité du travail effectué ou de l'éventuelle mauvaise gestion des choses. Parmi les très bonnes AIS, certaines sont liées au pouvoir communal, d'autres pas. Le même constat s'applique aux AIS moins efficaces, ou en difficulté, pour formuler les choses élégamment.

Pouvez-vous détailler les motivations qui ont conduit à ce renforcement du lien entre les communes et les AIS ? Quelles failles ou carences dans le fonctionnement actuel ont-elles mené à cette modification ?

Vous déclariez début avril, s'agissant du texte passé en première lecture : "Ce texte propose en particulier l'implémentation de nouvelles dispositions destinées à favoriser des actions spécifiques" dont "les logements solidaires et intergénérationnels (à travers des subventions forfaitaires)". Cependant, s'il est positif que le logement solidaire soit reconnu, certains acteurs ne comprennent pas pourquoi il se retrouve exclu du subside variable à l'instar du logement intergénérationnel, et considèrent que cela équivaut à une condamnation de cet outil. Pouvez-vous m'éclairer sur les raisons de cette orientation précise ?

Comment l'arrêté traduit-il les dispositions du Code du logement qui prévoient qu'au moins deux tiers des logements AIS doivent être occupés par des locataires ayant des revenus inférieurs ou égaux au seuil d'admission dans le logement social ? Quid des conditions relatives au tiers potentiel restant ? Pour certaines AIS, 100% des locataires sont dans les conditions d'accès au logement social.

Puisque vous confirmez votre volonté de lancer les agences immobilières sociales étudiantes (AISE), des AIS existantes pourront-elles gérer des logements étudiants via un dispositif spécifique qui permette au logement d'accueillir des étudiants comme d'autres locataires, ou bien la gestion de ceux-ci sera-t-elle réservée aux AISE qui ne s'adresseraient qu'aux étudiants ? Peut-on imaginer qu'un même logement passe d'un locataire normal à un locataire étudiant et réciproquement ?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- We zijn verheugd dat het besluit in eerste lezing goedgekeurd werd. Het lijkt een oplossing te bieden voor het structurele probleem in verband met de manier waarop de sociale verhuurkantoren (SVK) momenteel gesubsidieerd worden.*

De subsidieschotten zakken blijkbaar van vijftig naar tien woningen, waarmee een gezonde en regelmatige groei mogelijk wordt. Dat zou echt goed nieuws zijn.

Wat zal er gebeuren op het vlak van studentenwoningen? U zei dat meerdere SVK's studentenhuisvesting zullen aanbieden. Klopt dat? Hebben we het dan over de huidige SVK's of komt er een sociaal verhuurkantoor voor studenten?

De definitie van studentenhuisvesting is volgens mij opgenomen in een besluit van 2003, maar er moet ook rekening gehouden worden met de oppervlaktenormen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de Huisvestingscode.

De sector lijkt met talloze vragen te zitten in verband met de geografische zones. Hoe zullen de zones worden afgebakend? Vreest u niet dat u ongelijkheid tussen eigenaars creëert, vooral na de periode van drie jaar? Hoe kunnen we op dat ogenblik de huur verminderen?

Kunt u de bedoeling van de nieuwe overeenkomsten tussen de OCMW's en gemeenten toelichten? Hebt u dat met hen besproken?

Enfin, il nous revient que votre projet d'arrêté comporte un dernier élément problématique : le texte prévoirait que les propriétaires privés qui confient leur bien dans le cadre d'un mandat de gestion seraient soumis à la législation sur les marchés publics, dans le cas de travaux, contrairement à ceux dans le cadre d'un contrat de bail principal.

Quelle est la base légale de cette disposition ? Êtes-vous certaine de pouvoir légalement instaurer cette différence ? Pourquoi le feriez-vous ?

Discussion

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

Mme Caroline Désir (PS).- Nous devons nous réjouir de l'adoption de cet arrêté en première lecture. En effet, il semble contenir des dispositions de nature à résoudre de manière définitive le problème structurel lié au mode de subsidiation actuel des agences immobilières sociales (AIS). Nous en avions déjà parlé en début de législature.

D'après les échos que nous avons reçus en la matière, il semble que les paliers de subsides passent de 50 à 10 logements, ce qui permettra au secteur de connaître une croissance saine et régulière. Nous le confirmez-vous ? Si oui, c'est vraiment une très bonne nouvelle.

Concernant le logement étudiant, qu'a-t-il été finalement décidé de faire ? Vous nous aviez dit que plusieurs AIS allaient s'occuper de ce type de logement. Est-ce cette option qui a été choisie ? Si oui, sont-ce les AIS existantes qui vont s'en occuper ou va-t-on créer une agence immobilière sociale étudiante (AISE) ? Il faudrait éclaircir ce point.

Pouvez-vous nous éclairer sur la définition arrêtée pour le logement étudiant ? Il me semble qu'il en existe une dans l'arrêté de 2003, mais il y a aussi les normes de superficie dans le Règlement régional d'urbanisme (RRU) et celles du Code du logement. Il est donc assez difficile de s'y retrouver.

Par rapport aux zones géographiques, le secteur semble se poser de nombreuses questions.

Denkt u na over stimulansen om de samenwerking tussen de OCMW's en de SVK's te verbeteren, in het bijzonder op het vlak van Housing First?

Comment ces zones seront-elles déterminées ? Ne craignez-vous pas d'instaurer des différences entre les propriétaires, surtout à l'issue des trois ans ? Comment peut-on diminuer un loyer après trois ans ?

Enfin, en ce qui concerne les conventions avec les CPAS et les communes, pourriez-vous nous expliquer l'objectif de ces nouvelles dispositions ? Avez-vous consulté les CPAS et les communes à cet égard ?

Plus spécifiquement, pensez-vous à des incitants pour améliorer les collaborations entre les CPAS et les AIS, notamment sur les projets d'insertion par le logement comme le plan Housing First ?

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

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

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- De heer Maron had het in zijn interpellatie over het besluit tot organisatie van de SVK's en we hadden het ook al over een SVK voor studenten. De algemene beleidsverklaring is duidelijk: er komt een stap in die richting. Krijgt de nog op te richten SVK voor studenten een monopolie?*

M. Michel Colson (FDF).- L'interpellation de M. Maron évoque l'arrêté organisant les agences immobilières sociales (AIS), et nous avons déjà abordé la politique à l'égard des AIS et du logement pour étudiants. La déclaration de politique générale du gouvernement est claire : elle marque un pas dans cette direction. L'AIS qui va être créée pour du logement à destination d'étudiants bénéficiera-t-elle d'un monopole excluant que les autres AIS s'occupent de cet type de logement ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het besluit tot organisatie van de sociale verhuurkantoren (SVK's) vordert zoals verhoopt. Het blijft de bedoeling tegen het einde van de zomer tot een laatste lezing te komen.*

De hervorming van de SVK's gebeurt in overleg met de sector en dat verloopt vrij goed. De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) werd meermaals geraadpleegd en ook in de toekomst blijft dat gebeuren. Het is van groot belang dat deze ingrijpende hervorming haalbaar is en oplossingen voor de problemen biedt.

Toch wil ik erop wijzen dat we nog maar aan de eerste lezing zitten: de tekst is voorgelegd aan de

Mme Céline Fremault, ministre.- Les travaux concernant le nouvel arrêté organisant les agences immobilières sociales (AIS) avancent comme escompté. L'objectif est toujours d'aboutir avec une dernière lecture pour la fin de l'été.

La réforme en cours de la législation des AIS se fait en concertation avec le secteur. Cela se passe plutôt bien, en dépit des interrogations. La Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) a été consultée à plusieurs reprises et continue à l'être. Il est en effet primordial que cette réforme d'ampleur soit praticable et apporte des réponses à des problèmes concrets.

Je tiens toutefois à rappeler que nous en sommes à la première lecture : le texte est soumis aux

raadgevende organen en kan nog wijzigen op basis van de opmerkingen.

De differentiatie van de huurprijzen voorziet naargelang van de geografische zone in een verhoging van de huur met 10% gedurende maximaal drie jaar. Die verhoging geldt echter alleen voor de huur die aan de eigenaar betaald wordt en niet voor het bedrag dat de huurder verschuldigd is. De manier waarop de zones afgebakend wordt, is nog niet vastgelegd, maar we moeten daarbij rekening houden met een aantal parameters, zoals de geldende huurprijzen, de bestemming of het aantal woningen dat de SVK's in de zone beheren.

De bedoeling is eenvoudigweg het aantal goeden dat de SVK's beheren te verhogen in gemeenten met hogere huurprijzen en procentueel minder sociale woningen.

De norm moet het mogelijk maken dat iedereen, ongeacht zijn budget, overal in Brussel terechtkan, ook in de gegoede buurten.

Ik merk een zekere terughoudendheid bij bepaalde partijen, ook bij de SVK's. Ik zal de maatregel toetsen aan de officiële adviezen die ik ontvang. Het blijft hoe dan ook de ambitie om de toegang tot de markt te vereenvoudigen.

De verplichting voor elke SVK om een samenwerkingsakkoord te sluiten met ten minste een gemeente of een OCMW is niet nieuw. Ze is gebaseerd op artikel 92, 3° van de oude Huisvestingscode. Die bepaling kan slechts wijzigen in het kader van de lopende hervorming van het regeringsbesluit. Ze staat immers expliciet in de nieuwe Huisvestingscode. Krachtens het principe van de normenhiërarchie is het onmogelijk om via een regeringsbesluit ervan af te wijken.

Ik neem niettemin akte van de klacht van sommige SVK's die geconfronteerd worden met een verharding van de relaties met sommige OCMW's, vooral als er akkoorden gesloten moeten worden.

De erkenning van alternatieve woonvormen, zoals kangoeroewonen, is een vraag die leeft bij de sector en die aansluit bij mijn beleidsprioriteiten. Het is immers de bedoeling om ze expliciet te erkennen bij de hervorming van het besluit.

instances consultatives et pourrait évoluer en fonction des remarques émises.

Concernant votre interrogation sur la différenciation du loyer selon la zone géographique, dans l'état actuel du projet, une majoration du loyer de l'ordre de 10% est prévue, pour une période maximale de trois ans. Cette majoration ne concerne cependant que le loyer payé au propriétaire et non celui dû par le locataire. Les modalités de détermination de ces zones géographiques ne sont pas encore arrêtées, mais elles doivent tenir compte d'un certain nombre de paramètres tels que les loyers pratiqués, l'affectation du sol ou le nombre de logements pris en gestion par les AIS au sein de ces zones.

Le but de cette disposition, très simple, est d'augmenter le nombre de biens pris en gestion en AIS dans des communes où les prix de location des immeubles sont plus élevés qu'ailleurs, comme Ixelles, Woluwe-Saint-Lambert ou Uccle, où l'on constate un taux de pénétration plus faible de l'outil AIS.

La ratio legis de cette norme est de permettre à chacun, quel que soit son budget, de se loger partout à Bruxelles, y compris dans les quartiers plus aisés.

J'entends toutefois que certains acteurs, y compris certaines AIS, y sont réticents. J'évaluerai donc cette mesure à l'aune des avis officiels qui me seront rendus. Toutefois, l'ambition reste de permettre d'entrer sur ce marché de manière plus aisée.

En ce qui concerne le renforcement du pouvoir des communes et des CPAS sur les AIS, l'obligation de conclure un accord de collaboration pour chaque AIS avec au moins une commune ou un CPAS n'est pas nouvelle. Cette disposition était déjà d'application. Elle trouvait sa source dans l'article 92, 3° de l'ancien Code du logement et a été confirmée lors de la réforme du Code en 2013, ainsi qu'à l'article 3 de l'arrêté du gouvernement du 28 février 2008 organisant les AIS.

Cette disposition ne peut être modifiée que dans le cadre du projet en cours de réforme de l'arrêté du gouvernement. Elle est en effet reprise

De uitsluiting van deze woningen van het variabele deel is het resultaat van het sectorvoorstel dat de huurprijzen die door verschillende medehuurders betaald worden niet hoger mogen liggen dan de huur die aan de eigenaar betaald wordt. Dat was niet mogelijk bij andere woningen die door SVK's beheerd worden.

Artikel 188 van de Huisvestingscode maakt aanvullende subsidies mogelijk voor SVK's die solidair wonen en/of kangoeroewonen aanbieden.

Rekening houdend met die andere financieringswijzen hebben we ervoor gekozen om alleen het forfaitaire deel van de subsidie te behouden.

Ik herhaal echter dat het nog maar om een eerste lezing gaat. Als de sector wil teruggrijpen naar een klassiekere berekeningswijze van de subsidie voor die huisvestingsvormen, kunnen we de kwestie opnieuw bespreken. Het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) zal het dossier doen vooruitgaan.

Een derde van de woningen wordt betrokken door huurders met inkomsten die boven de inkomensdrempel voor sociale huisvesting liggen. De bestaande SVK-wetgeving voorziet niet in plafonds voor die categorie huurders. Wel is het zo dat ze niet meer dan een derde van alle SVK-huurders mogen uitmaken.

U stelde ook een vraag over de vastlegging van de inkomensdrempels voor verschillende woningcategorieën. Studentenhuisvesting wordt niet gedefinieerd aan de hand van het publiek, maar sommige huisvestingstypes worden wel voor hen voorbehouden. Ik denk daarbij aan studentenkamers ('koten'), die niet door SVK's beheerd kunnen worden. Daarnaast is er ook collectieve huisvesting die niet in aanmerking komt voor de huisvesting van gezinnen.

Het beheer komt in handen van een sociaal verhuurkantoor voor studenten. Betekent dat dat er een monopolie komt? In de huidige versie van de tekst komt het daarop neer, maar als we de adviezen krijgen, zullen we bekijken hoe het systeem kan evolueren. Ik heb in ieder geval voorgesteld om slechts één SVK voor studenten op te richten. We mogen ook niet vergeten dat de

explicitement dans le nouveau Code du logement à l'article 124, §1er, 3°. En vertu du principe de la hiérarchie des normes, il n'est pas possible d'y déroger par arrêté du gouvernement.

Je prends toutefois acte de la plainte formulée par certaines AIS de l'émergence, selon elles, d'un phénomène de durcissement de leurs relations avec certains CPAS, notamment au moment de la conclusion des accords. J'y serai attentive.

Concernant les logements solidaires et intergénérationnels, la reconnaissance de ces formes alternatives d'habitat est une demande qui émanait du secteur et qui rejoignait mes priorités politiques. Il est en effet prévu de les reconnaître explicitement dans le projet de réforme de l'arrêté. Cela constitue déjà une avancée.

L'exclusion de ces logements de la partie variable découle de la proposition du secteur que l'ensemble des loyers payés par les différents colocataires puisse excéder, avec un maximum de 150%, le loyer versé au propriétaire. Ce n'était pas possible pour les autres logements pris en gestion.

Par ailleurs, rappelons que l'article 188 du Code du logement permet un subside complémentaire pour les AIS qui se lancent dans l'habitat solidaire et/ou intergénérationnel.

Compte tenu de ces autres modalités de financement, nous avons pris le parti de ne garder que la partie forfaitaire du subside.

Mais, je le répète, nous en sommes au stade de la première lecture et j'attends encore le retour des acteurs de terrain, l'objectif étant de favoriser ces nouveaux modes d'habitat. Si le secteur souhaite en revenir à un mode de calcul plus classique des subsides pour ces logements, nous pourrons à nouveau débattre de la question. L'avis du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) permettra de faire avancer la réflexion sur cette question-là.

Vous m'interrogez sur le fait qu'un tiers des logements sont occupés par des locataires disposant de revenus supérieurs aux revenus d'admission au logement social. La législation relative aux AIS telle qu'elle existe ne prévoit effectivement pas de plafonds de revenus pratiqués pour locataires ayant des revenus

toegangsvoorwaarden voor studentenhuisvesting anders zijn, evenals de controle.

Volgens mijn administratie moeten de SVK's bekeken worden als aanbestedende partij. Ze zijn dus onderworpen aan de wet inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006.

We hebben evenwel akte genomen van de stelling van de sector dat hij niet altijd aan die wetgeving onderworpen is, met name wanneer de eigenaar een mandaat geeft om de woning te beheren.

We willen de taken en verplichtingen van de SVK's natuurlijk niet bemoeilijken en daarom hebben we juridisch advies gevraagd, zodat we de knoop definitief kunnen doorhakken.

Zodra het besluit in laatste lezing goedgekeurd is, zal ik ervoor zorgen dat er een constructieve dialoog tussen OCMW's en SVK's tot stand komt.

Ik wil de SVK-sector versterken. De werkzaamheden verlopen in perfect overleg. Dat betekent niet dat er in de sector geen vrees bestaat over bepaalde wijzigingen.

Ik wacht vol ongeduld op de adviezen in verband met de hervorming. Na de eerste lezing moeten we de tweede lezing afwachten om te horen welke moeilijkheden de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) ontdekt heeft. Op basis daarvan kan de hervorming in tweede lezing bijgestuurd worden. Ik wil een werkbare hervorming ten gunste van de SVK's.

De forfaitaire subsidies zullen inderdaad aan de eerste vijftig woningen toegekend worden en de aanvullende subsidies per tiental. Dat moet een vervelend probleem uit de wereld helpen.

supérieurs aux seuils d'admission. Mais, vous l'avez dit, ces locataires ne peuvent pas représenter plus d'un tiers de la masse globale. Ce point rejoint une de vos précédentes questions sur la détermination de seuils de revenus pour les différentes catégories de logements. La réflexion sera menée en ayant cette problématique à l'esprit et sur la base des remarques émises par les différentes instances d'avis à ce sujet.

Concernant le logement étudiant : ce dernier n'est pas défini en fonction du public. Certains types de logements sont, en revanche, réservés à ce public. Il s'agit de petits logements, c'est-à-dire conformes au Code du logement mais de type kot, de 26m², qui ne peuvent être pris en gestion par les AIS. Il s'agit également de logements collectifs ne pouvant être destinés à un hébergement de type familial et dont la vocation principale est le logement étudiant.

Quant au rôle de l'agence immobilière sociale étudiante (AISE), il a été prévu, après discussion au gouvernement, que la gestion lui appartiendrait. Est-ce que, pour autant, il y aura monopole ? Dans la version actuelle du texte, elle le possède bien, mais, en fonction du retour des instances consultatives, nous verrons comment le système peut évoluer.

J'ai en tout cas proposé que l'on s'en tienne à une seule AISE.

Il ne faut, par ailleurs, pas perdre de vue que, dans le cadre du logement étudiant, les conditions d'accès seront un peu différentes et donc les modes de contrôle aussi. Il faut pouvoir assumer la globalité de ces tâches.

Concernant la soumission à la législation sur les marchés publics des propriétaires privés dans le cadre d'un mandat de gestion, selon notre administration, les AIS doivent être considérées comme des pouvoirs adjudicateurs. Elles sont donc soumises à la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services.

Nous avons toutefois pris acte de l'affirmation du secteur qu'il n'est pas toujours soumis à cette législation, notamment lorsque le bien pris en gestion l'est via un mandat conclu avec le propriétaire.

Notre objectif n'est évidemment pas de compliquer ni d'alourdir les missions et obligations des AIS, et c'est dans cette optique que nous avons demandé une consultation juridique à un avocat afin de trancher cette question définitivement.

Concernant la collaboration avec les CPAS, une fois l'arrêté approuvé en dernière lecture, je serai attentive à initier un dialogue constructif, essentiel, entre les différents acteurs.

Mon objectif est bien de renforcer le secteur des AIS. Les travaux se déroulent bien, en parfaite concertation avec le secteur. Cela n'empêche pas les uns et les autres d'avoir, de temps à autres, quelques craintes par rapport à l'objet des modifications.

J'attends impatiemment l'avis des instances consultatives, essentiel dans le processus de réforme. La première lecture passée, il nous faut attendre la seconde pour savoir ce que le CCL aura pointé comme difficultés. C'est en fonction de cela que je pourrai adapter la réforme en seconde lecture. Je veux une réforme praticable qui profite aux AIS.

Je vous confirme, Mme Désir, que des subsides forfaitaires seront alloués aux 50 premiers logements, ainsi que des subsides complémentaires par tranche de 10. Cela permettra de résoudre un problème lancinant.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Mijn interpellatie had niet tot doel aan te geven dat er een probleem bestaat op het vlak van de overlegprocedure. Integendeel. Wij zijn blij dat die bestaat en dat u bereid bent om de tekst naar aanleiding van het overleg aan te passen.*

Ik neem akte van het tijdschema dat u aankondigt.

U zegt dat u onderzoekt of de huurprijs die de eigenaar ontvangt, in bepaalde zones verhoogd kan worden. Daardoor zou het voor de SVK's gemakkelijker worden om eigenaars over de streep te trekken, zonder dat de huurders meer moeten betalen. In dat geval moet u de subsidies voor die woningen optrekken.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je remercie la ministre pour sa réponse complète et sincère.

Mon but avec cette interpellation n'était pas de sous-entendre qu'il y avait un problème dans le processus de consultation et de concertation. Au contraire, nous nous réjouissons qu'il existe et que vous soyez prête à modifier le texte à l'issue des discussions.

Je prends note du calendrier annoncé.

Vous dites avoir mis à l'étude une augmentation potentielle du loyer versé au propriétaire dans certaines zones pour faciliter la capacité des AIS à y louer un bien, étant donné l'état du marché, sans

qu'elle ait d'impact sur le loyer payé par le locataire. Autrement dit, vous comptez augmenter les subventions pour ce type de logements. En effet, puisque l'écart entre le loyer payé au propriétaire et celui du locataire va encore se creuser, l'argent devra bien venir de quelque part...

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik had in een verhoging van de middelen voorzien.*

Mme Céline Fremault, ministre.- J'avais prévu une augmentation budgétaire.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Enkel voor die woningen?*

M. Alain Maron (Ecolo).- Réservée à ces logements-là ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Onder andere.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Entre autres.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De vraag is of dat wel de beste manier is om de sector te ontwikkelen. Zoals mevrouw Désir terecht opmerkt, kampen de meeste SVK's met financiële problemen, onder meer doordat de subsidies laat worden betaald. U zegt dat hun situatie zal verbeteren. Des te beter, maar de vraag blijft of de maatregel die u voorstelt, wel pertinent is.*

In artikel 124 van de Huisvestingscode staat dat de regering de minimumeisen voor de samenwerkingsakkoorden tussen de SVK's en de OCMW's vaststelt, met name inzake het toezicht op de sociale doeleinden.

Die eisen kunnen gaan van eenvoudige informatie tot de oplegging van quota. Het is niet gemakkelijk om een goed evenwicht te vinden. Bij de SVK's die goede resultaten kunnen voorleggen, zijn sommige bijzonder op hun beheersautonomie gesteld, terwijl andere een sterke band met de plaatselijke besturen hebben. Het mag niet de bedoeling zijn om beide modellen tegenover elkaar te plaatsen of een dynamiek te verbreken die goed werkt.

Met betrekking tot de studentenhuisvesting hebt u aangegeven dat u een specifieke SVK zou oprichten, die woningen van maximum 26 m² zou verhuren en eventueel grotere woningen die niet aan gezinnen worden toegekend. Heb ik dat goed begrepen?

Als u studenten wilt aanmoedigen om samen een woning te huren, moet u oppassen dat u geen concurrentie creëert met de gezinnen. Die concurrentie bestaat al op de privémarkt.

M. Alain Maron (Ecolo).- J'imagine que ce point fait partie des questions que se posent un certain nombre d'AIS sur l'opportunité de la mesure. Est-ce la manière la plus judicieuse de dépenser l'argent pour développer le secteur ? Je ne réponds pas à la question. Comme Mme Désir l'a rappelé, la plupart des AIS sont soumises à des contraintes budgétaires difficiles, à cause, notamment, de subventions qui arrivent tardivement, etc. Vous affirmez que leur situation va s'améliorer. C'est très bien, mais la question de la pertinence de la mesure reste posée.

L'article 124 du Code du logement précise que les exigences minimales des accords entre CPAS et AIS, notamment pour le contrôle de la finalité sociale du travail de l'asbl, sont fixées par le gouvernement. On vise donc bien les accords à conclure entre les AIS et les communes et les CPAS.

C'est-à-dire que c'est vous, dans cet arrêté, qui allez fixer le socle minimal de ces accords. Cela peut aller de la simple information à des mesures beaucoup plus contraignantes comme des quotas réservés. Le curseur n'est pas simple à positionner. Comme vous le savez, un certain nombre d'AIS, dont certaines fonctionnent très bien, sont relativement jalouses de leur autonomie de gestion vis-à-vis des pouvoirs locaux, tandis que d'autres fonctionnent très bien en ayant un lien direct fort avec ceux-ci. Il ne s'agit pas d'opposer un modèle à un autre ni de casser les dynamiques qui fonctionnent bien.

Concernant l'AISE, dans votre réponse à la

Studenten hebben vaak geen andere keuze dan samen een appartement te huren, maar daardoor zijn die appartementen niet langer beschikbaar voor klassieke gezinnen met kinderen, waardoor de druk op de markt toeneemt. Is dat echt wat u wilt doen?

Tot slot verheugt het mij dat u over de verplichte openbare aanbesteding juridisch advies zult inwinnen.

question de M. Colson et à la mienne, vous annoncez la création d'une AISE spécifique qui aura le monopole du logement étudiant. Elle mettra en location des logements de 26m² maximum et, éventuellement, des logements plus grands qui n'auraient pas été dévolus à des familles ? Ai-je bien compris ?

En effet, s'il s'agit de promouvoir la colocation étudiante, puisque c'est ce dont on parle, cela mériterait des développements supplémentaires. J'attire votre attention sur le fait qu'on risque alors de rencontrer des effets de concurrence importants entre les ménages "normaux", c'est-à-dire "non étudiants", et les ménages "étudiants". Cette concurrence existe déjà sur le marché privé où des étudiants - bien légitimement, car ils n'ont guère le choix - louent ensemble des appartements, lesquels sortent alors du marché classique dédié aux ménages avec enfant(s) - souvent monoparentaux en Région bruxelloise -, ce qui crée une pression. Est-ce vraiment cela que vous voulez faire ?

Enfin, en matière d'obligation de marchés publics, je me réjouis d'entendre que vous avez lancé une consultation juridique pour y voir plus clair.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Er was een budgetverhoging van anderhalf miljoen euro in het vooruitzicht gesteld, maar die hing af van het overleg met de sector over de 10%.*

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai déjà répondu à ce sujet. Une augmentation budgétaire de plus d'un million et demi d'euros était prévue, destinée, entre autres, à ce financement, à condition d'aboutir, en concertation avec le secteur, sur la question des 10%.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- In specifieke zones?*

M. Alain Maron.- Dans les zones spécifiques ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Inderdaad.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui, tout à fait.

In verband met de SVK voor studenten waak ik erover dat de wettelijke regels gerespecteerd worden en er geen concurrentie ontstaat tussen de verschillende maatregelen. We geven de voorkeur aan één SVK voor studenten om versnippering te voorkomen en ander doelgroepenbeleid niet te bemoeilijken.

Nous travaillons au socle minimal que vous avez évoqué en relation avec les CPAS. C’est fixé dans l'arrêté.

Concernant l'AISE, je suis très attentive à procéder dans les règles de l'art sur le plan législatif et à ne pas créer de distorsion et de concurrence entre les outils. Nous préférons créer

un acteur unique pour éviter la dispersion et de mettre à mal d'autres politiques destinées à d'autres publics.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ik heb vooral vragen bij de grote woningen. Over de studentenkamers ben ik niet echt ongerust. Momenteel verhuren de SVK's die immers niet.*

Uit uw antwoord maak ik echter op dat de SVK voor studenten misschien ook andere soorten woningen zal verhuren. Welke? We komen dan bij een systeem van medehuurderschap terecht, want een student zal nooit in zijn eentje een twee- of driekamerappartement huren.

M. Alain Maron.- C'est au niveau des grands logements que je me pose des questions. Pour ce qui est de ceux de 26m², je n'ai pas de souci : les AIS actuelles ne s'occupent pas de ce créneau de "kots". Cependant, il me semble avoir entendu dans votre réponse que l'AISE ne mettrait pas en location que ce type de logements. Alors de quels autres logements parle-t-on ? On retombe ici dans un système de colocation, car un étudiant seul ne va pas louer un appartement de deux ou trois chambres.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik denk aan voormalige rusthuizen die een nieuwe bestemming kunnen krijgen.*

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est une question sur laquelle nous planchons. Il pourrait, par exemple, s'agir d'anciens homes, ce que l'on appelle de grandes unités de logements à réaffecter.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Als studentenkamers?*

M. Alain Maron.- Mais alors en plus petits logements, de type kot ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Inderdaad.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "de rentabiliteit van de OVM's".

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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 rentabilité des SISP".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

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

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- Iedereen streeft naar goed bestuur. Dat blijkt ook uit de algemene beleidsverklaring en het beheerscontract van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). De BGHM stelt zich in dat kader onder meer de vraag hoe*

M. Michel Colson (FDF).- Nous affirmons tous notre attachement à la bonne gouvernance. Cette dernière fait d'ailleurs l'objet de dispositions diverses dans la déclaration de politique générale et dans le contrat de gestion de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale

"rendabel" de OVM's eigenlijk zijn?

De gewestelijke beleidsverklaring zegt enkel dat de regering paal en perk wil stellen aan de bestaande leegstand en dat zij daarom aan de OVM's de nodige financiële middelen zal verstrekken om alle sociale woningen aan te passen aan de normen van de Wooncode.

In het verslag van de BGHM blijkt uit de vergelijkende analyse van de "rentabiliteit" van de OVM's voor het boekjaar 2013 een zorgwekkende evolutie in de sector. Verschillende OVM's, zoals Floreal, GEBRUW en de Elsense Haard, maakten in 2013 verlies op de rekening-courant, het bedrijfsresultaat en de cashflow.

Sommige tekorten kunnen worden toegeschreven aan de financiering van renovatiewerken of specifieke vorderingen. De minister zal hierover ook als lid van het Verenigd College bevoegd voor Bijstand aan Personen ondervraagd worden, want per slot van rekening zijn het dikwijls de OCMW's die de vorderingen van de OVM's moeten betalen.

Wat de drie genoemde OVM's gemeen hebben, is dat hun personeelskosten erg hoog zijn in verhouding tot hun huurinkomsten. Ook de beheerskosten vertonen grote verschillen. Een beter beheer zou voor een beter evenwicht kunnen zorgen. Immers, als er vele woningen leeg staan, betekent dit logischerwijze dat er huurinkomsten verloren gaan. Zal de fusie van de OVM's zorgen voor meer dynamisme en rentabiliteit?

U verklaarde dat een monitoring onmiddellijk alles aan het licht brengt en dat de audits duidelijk hebben laten zien waar het misloopt. Hoe wordt de rentabiliteit van de OVM's na de fusie gevolgd? Hoe kan hun dynamisme worden aangewakkerd? Hoe gaat u de strijd aan met de weeffouten in hun werking?

(SLRB).

Nous avons eu l'occasion de débattre de la fusion des sociétés immobilières de service public (SISP) et d'en discuter les modalités, notamment de la mutualisation des moyens. Mon interpellation s'inscrit dans la continuité de ce débat, en ce sens qu'elle interroge entre autres la "rentabilité" de ces SISP. Le terme ne vient pas de moi, mais de la SLRB, laquelle est gérée par un conseil d'administration pluraliste...

La déclaration de politique régionale indique sobrement que le gouvernement veillera à garantir aux SISP les moyens budgétaires permettant de mettre l'ensemble des logements sociaux aux normes du Code du logement afin, notamment, de mettre fin à la vacance locative constatée. Je me réjouis que nous rendions visite, demain, à une société qui subit une vacance locative importante.

Dans le rapport de la SLRB consacrant une analyse comparative de la "rentabilité" des SISP pour l'exercice 2013, l'évolution du secteur en la matière apparaît préoccupante. Plusieurs SISP sont clairement dans le rouge, au regard du compte courant, du résultat d'exercice et du cash-flow net. Je pense, par exemple, à Floréal, à Lorebru et au Foyer ixellois, toutes trois déficitaires en 2013.

Certains déficits peuvent s'expliquer par le financement de travaux de rénovation sur fonds propres ou par un financement ponctuel des créances à récupérer. Ce point donnera sûrement lieu à une question à la ministre au titre de membre du Collège réuni compétente pour l'aide aux personnes, car les créances à récupérer par les SISP aboutissent souvent, in fine, aux CPAS.

Je remarque pour ma part que ces trois SISP ont en commun des frais de personnel très élevés comparativement à leurs charges locatives. Mentionnons également des variations importantes entre SISP de leurs coûts de gestion dont la bonne maîtrise peut favoriser l'équilibre général. "Équilibre est synonyme d'activité" affirmait Jean Piaget, psychologue et philosophe renommé. Un taux élevé de logements inoccupés implique logiquement une perte de loyers de base. La fusion des SISP, bien que prometteuse, favorisera-t-elle le dynamisme et la rentabilité ?

Enfin, je me permets de citer une autre personnalité : "Le monitoring débusque immédiatement toutes les situations. Les audits ont rendu une vision très claire des dysfonctionnements". Ce sont vos propos. Quel monitoring est-il prévu pour soutenir la rentabilité des SISP dans le contexte de l'après fusion ? Comment soutenir leur dynamisme ? Comment lutterez-vous contre leurs dysfonctionnements ?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- De geringe rentabiliteit van de OVM's is te wijten aan hun onderfinanciering, maar ook aan het gebrek aan sociale woningen waardoor op dit ogenblik enkel de allerlaagste inkomens een sociale woning kunnen krijgen.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Tijdens de eerste interpellatie is duidelijk aangetoond dat dat niet klopt, dankzij de maandelijkse solidariteitsbijdrage.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Ja, maar zodra een gezin uit meer dan een persoon bestaat, gelden de plafonds voor de laagste inkomens.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat is normaal.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Normaal wel, maar nu er al te weinig woningen zijn, hebben velen er zelfs geen toegang toe. 44.000 gezinnen staan op een lijst voor een sociale woning. Dit aantal is in minder dan tien jaar verdubbeld, terwijl het aantal beschikbare woningen vermindert. Er worden er bijzonder weinig bijgebouwd en dan nog blijven vele woningen leeg staan omdat zij bijvoorbeeld verbouwd worden.*

Door de onderfinanciering zijn er niet genoeg investeringen en wordt er te weinig gerenoveerd. Mensen in sociale woningen worden daardoor gestigmatiseerd. Om het tekort van de sociale

Discussion

M. le président.- La parole est à Mme El Bakri.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).-. Sur le manque de rentabilité des SISP, effectivement, il y a un problème qui est dû au sous-financement, mais aussi au fait qu'il y a clairement une pénurie de logements sociaux qui fait que, aujourd'hui, seuls les ménages aux revenus les plus bas ont accès à un logement social.

Mme Céline Fremault, ministre.- Excusez-moi de vous interrompre, mais la discussion lors de la première interpellation démontre le contraire avec la cotisation mensuelle de solidarité.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Oui, mais les plafonds pour les ménages, à partir du moment où ils comptent plus d'une personne, sont limités aux revenus les plus bas.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est normal.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Oui, c'est normal, mais c'est accentué dans une situation où étant donné qu'il y a une pénurie de logements, beaucoup de personnes n'ont même pas accès à ce logement.

Pour rappel, plus de 44.000 ménages sont inscrits sur une liste pour un logement social, un chiffre qui a doublé en moins de dix ans. Parallèlement, le nombre de logements disponibles diminue. Même si on en crée dans une mesure extrêmement limitée, toute une série de logements restent inoccupés pour cause de rénovation ou autre.

Le problème est qu'un sous-investissement

woningmaatschappijen en het gebrek aan een sociale mix in deze woningen aan te pakken, moeten er meer sociale woningen komen en moeten er meer gegoede mensen gaan wonen. Hogere inkomens betekenen hogere huurprijzen, en hogere huurprijzen betekenen hogere inkomsten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Om het aanbod te vergroten moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen in de eerste plaats meer geld toegestopt krijgen. Ik zie u twijfelend kijken...

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Ik bepaal de wetten van vraag en aanbod niet. Het probleem is dat mensen met een laag inkomen op één plaats worden geconcentreerd. In Wenen pakken ze dat anders aan. 60% van de inwoners woont in een sociale woning, maar de inkomensplafonds liggen hoger omdat er een hoger aanbod aan sociale woningen is. Sociale woningen staan er niet in een negatief daglicht en leiden niet tot ghettovorming.

Het probleem zal niet opgelost geraken als er niet meer woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan de enorme vraag.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik zal het niet opnieuw hebben over het belang van het fusieproces. Het proces zit op schema, al blijft er nog een hele weg af te leggen.*

U vermeldt specifiek drie OVM's: de Elsense Haard, Floréal en Gebruwo. Volgens de vergelijkende analyse van 2013 hebben die drie inderdaad rendabiliteitsproblemen, maar dat verdient toch enige nuance, omdat we nu in een overgangsperiode zitten, met fusies die problemen moeten uitklaren en oplossen.

équivaut à un manque d'investissements, de rénovation, ce qui entraîne une stigmatisation des personnes habitant dans ces logements sociaux. Si l'on veut lutter contre les déficits des sociétés de logements sociaux et le manque de mixité sociale dans lesdits logements, on a tout intérêt à augmenter l'offre de logements sociaux et d'y faire entrer des ménages à revenus plus élevés. Or, qui dit revenus plus élevés dit loyers plus élevés et qui dit loyers plus élevés dit plus de rentrées budgétaires pour les sociétés de logements sociaux.

Cet élargissement de l'offre passera forcément par une première étape de refinancement des sociétés de logements sociaux. Je vous sens dubitative...

(Remarque de Mme Fremault)

Ce n'est pas moi qui établis les lois de l'offre et de la demande sur le marché. Le problème est que l'on concentre à un endroit un nombre extrêmement élevé de ménages aux revenus bas. À titre d'exemple, Vienne compte 60% d'habitants qui bénéficient d'un logement social. Dans cette ville, les plafonds des revenus sont plus élevés, car l'offre de logement social est plus élevée. Le logement social n'y est donc pas connoté négativement, n'est pas stigmatisé et ne provoque pas de phénomène de ghettoïsation de certains quartiers.

Structurellement, on ne règlera pas le problème tant que l'on ne construit pas davantage de logements sociaux afin de répondre à une demande explosive.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je répondrai à la question de M. Colson sur la rentabilité des SISP. Je ne rappellerai pas l'importance de ce processus de fusion sur lequel j'ai déjà eu l'occasion de m'exprimer à plusieurs reprises. Le cap "psychologique" franchi le 8 mars dernier a démontré que le processus se poursuivait selon le calendrier prévu par le gouvernement. Il reste évidemment encore du chemin à parcourir, j'en suis consciente et j'y serai bien entendu particulièrement attentive. J'ai déjà pu remercier tous les acteurs qui ont permis le rapprochement

De Elsense Haard fuseert bijvoorbeeld met de Ukkelse Maatschappij voor de Huisvesting (UMH), die in het verleden een aantal financiële problemen kende en nog altijd een tekort op de lopende rekening heeft, maar alles in het werk stelt om het evenwicht te herstellen. In hun aanvraag tot erkenning stelden beide OVM's een gezamenlijke strategie voor om hun financiële toestand te saneren.

Ook bij Floreal zijn er financiële problemen, maar dat fuseert met Le Logis, dat in uitstekende financiële gezondheid verkeert.

Gebruwo wordt opgeheven. Het grootste deel van het patrimonium gaat naar de Brusselse Haard, terwijl de Lakense Haard, Zuiderhaard en Anderlechtse Haard de overige huizen verdelen. Tijdens de besprekingen werd rekening gehouden met de sanering van de financiële toestand bij Gebruwo.

Naar aanleiding van de fusie werd de financiële situatie van de maatschappijen dus onder de loep genomen en dat zal resulteren in een reële sanering.

De vergelijkende rendabiliteitsanalyse die elk najaar uitgevoerd wordt, blijft behouden, net zoals de strategische plannen. Het beheerscontract van niveau 2, dat in de herfst van 2016 verlengd wordt, zal een dialoog tot stand brengen tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de OVM's, met name over de financiële resultaten en de manier waarop ze die in evenwicht willen brengen. De jaarlijkse presentatie aan de raad van bestuur van de BGHM is telkens de gelegenheid om de evolutie van de OVM's onder de loep te nemen.

Een van de doelstellingen van het nieuwe beheerscontract van niveau 1 is een gedifferentieerd toezicht dat moet leiden tot efficiëntie, rationalisering en eenvoudigere procedures, waardoor de samenwerking met de BGHM vlotter wordt. De eerste lezing door de regering vond vorige week plaats.

Er bestaan al een heleboel middelen die problemen moeten helpen voorkomen. De BGHM en de OVM's doen er alles aan om ervoor te zorgen dat die instrumenten goed werken. In die zin moeten de volgende beheerscontracten

avec beaucoup de sérénité.

Sur l'analyse comparative de la rentabilité des SISP, vous mettez en évidence dans votre interpellation trois SISP : le Foyer ixellois, Floréal et Lorebru. Certes, ces trois sociétés présentent des difficultés dans l'analyse comparative de rentabilité des SISP datant de 2013. Il faut cependant nuancer le propos car, comme vous le savez, nous sommes actuellement dans une période charnière de réorganisation induite par les fusions qui visent notamment le développement d'une stratégie commune pour clarifier et assainir les situations problématiques, là où c'est nécessaire.

Ainsi, le Foyer Ixellois va fusionner avec la Société uccloise du logement (SUL). Celle-ci a connu quelques difficultés financières par le passé et présente toujours un déficit en compte courant, mais tout est actuellement mis en œuvre pour aller vers un redressement. Dans leur dossier de demande d'agrément, ces deux sociétés ont présenté une stratégie commune pour assainir leur situation financière.

On peut également pointer les difficultés financières du Floréal, mais là aussi, cette coopérative va fusionner avec le Logis qui présente une très bonne situation financière.

Enfin, Lorebru va être dissoute. Son patrimoine sera transféré en majeure partie au Foyer bruxellois et, dans une moindre mesure, au Foyer laekenois, au Foyer du sud et au Foyer anderlechtois. Dans les discussions sur cette scission, la situation financière de Lorebru a été prise en compte pour aller vers un assainissement.

Comme on peut donc le relever, la dynamique de fusion a été l'occasion dans les trois cas d'un examen attentif de la situation financière des entités évoquées, et sera l'occasion d'une évolution effective vers un assainissement réel. En effet, un travail en profondeur a été réalisé pour voir vers quoi on se dirigeait, sans aveuglement, mais avec de la volonté.

L'analyse comparative de la rentabilité des SISP, effectuée chaque année à l'automne, sera poursuivie. De même, la dynamique des plans stratégiques sera renouvelée : le contrat de gestion de niveau 2, qui sera renouvelé durant l'automne

bekijken in welke mate we de efficiëntie van de OVM's kunnen verhogen door rationalisering en vereenvoudiging.

Sinds juli 2013 voorziet de Huisvestingscode ook in de mogelijkheid om middelgrote woningen te verhuren, maar daartoe moeten er nog een uitvoeringsbesluit genomen worden. Het is de bedoeling dat de eerste lezing van het besluit tegen het einde van de zomer van 2015 plaatsvindt.

2016, induira un dialogue entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les SISP, notamment sur leurs résultats financiers et leurs objectifs, pour tendre vers un équilibre. De fait, la présentation annuelle de l'état des lieux régional au conseil d'administration de la SLRB est toujours un moment d'examen attentif des paramètres structurant l'évolution des SISP.

Comment soutenir leur dynamisme ? Dans le nouveau contrat de gestion de niveau 1, en cours d'élaboration au niveau de la SLRB et qui devrait être présenté d'ici juillet au gouvernement, un des objectifs est d'aller vers une tutelle différenciée en vue de plus d'efficacité, de rationalisation et de simplification des procédures. Ce dispositif incitera les SISP à veiller encore davantage à la qualité de leur dossier et de leur gestion, afin de bénéficier, pour les différents domaines qui font l'objet d'un contrôle, d'une réduction du nombre d'étapes, d'un allègement des procédures dans leur dialogue avec la SLRB. Cela a fait l'objet d'une première lecture au gouvernement la semaine dernière.

Une série de dispositifs allant dans le sens de la lutte contre les dysfonctionnements existent déjà : plans stratégiques, rapports des délégués sociaux, incitants versés sur fonds propres par la SLRB et qui dépendent de l'atteinte ou non de certains objectifs. La SLRB, en collaboration avec les SISP, met tout en œuvre pour garantir le bon fonctionnement de ces dispositifs. C'est également dans ce cadre que les prochains contrats de gestion devront voir dans quelle mesure nous pouvons renforcer l'efficacité des SISP par le développement d'un meilleur processus de gestion, de rationalisation et de simplification, au bénéfice de l'ensemble des locataires.

Concernant la mixité des types de logements, depuis juillet 2013, le Code du logement permet aussi de mettre à bail des logements moyens et modérés. Des arrêtés d'exécution doivent être pris à cet égard.

Le travail est en cours de collaboration avec les acteurs concernés et l'objectif est d'aboutir, pour la fin de l'été 2015, à une première lecture de l'arrêté qui permettra davantage de mixité. J'ai déjà eu l'occasion de répondre à cette question au cours de plusieurs interpellations ici même.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- Toen het FDF in de oppositie zat, steunde het de fusie van de OVM's. Bij alle politieke partijen is er verzet tegen de formule. Ik hoor vaak dat de fusie alles duurder zal maken. Ik denk dat dat op termijn wel zal loslopen, al blijft het afwachten wanneer.*

We weten dat een bepaalde kritische massa overal in de sector een vereiste is, niet vanwege de rentabiliteit, maar vanwege het evenwicht. Kijk maar naar de rusthuizen uit de non-profitsector. Fusies kunnen leiden tot de nodige professionalisering. Dat sommige OVM's een beroep doen op experts, helpt de fusie versnellen en dat stemt me tevreden.

De OVM's moeten voldoende groot worden om hun beheer te verbeteren en zover zijn we nog niet. Het verbaasde me dat u het in uw antwoord had over 'gedifferentieerd toezicht'. Ik begrijp niet precies wat u daarmee wilt bereiken. Misschien is dat gerechtvaardigd in situaties die ook heel erg gedifferentieerd zijn?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Als een OVM minder begeleiding nodig heeft en aantoont dat alles naar behoren verloopt, verlichten we de procedure. Dat bedoelen we met het gedifferentieerd toezicht.*

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

M. Michel Colson (FDF).- Mon interpellation n'étant pas précise, je puis comprendre que l'on reste au niveau des intentions. Lorsque les FDF étaient sur les bancs de l'opposition, ils ont soutenu la fusion des SISP. Peut-être n'était-ce pas le modèle souhaité dès le départ, mais peu importe... Dans tous les partis politiques, nous rencontrons des résistances vis-à-vis de cette formule. J'entends souvent dire que cette fusion coûtera plus cher maintenant qu'auparavant. C'est sur ce point que porte mon interpellation. À terme, je crois qu'on va y arriver. J'ignore dans quel délai et je ne vous demande d'ailleurs pas de vous inscrire dans un échéancier précis, car ce serait trop dangereux.

Dans tous les secteurs sociaux, on sait néanmoins qu'il est requis une taille minimale, non pas en termes de rentabilité, mais d'équilibre. Je le constate par exemple dans les maisons de repos relevant du secteur non marchand. La fusion peut mener à une forme de professionnalisation qui s'avère, selon moi, indispensable. Dans des opérations de fusion extrêmement complexes à mettre en œuvre, car cela touche au droit au logement, au droit des sociétés, au droit patrimonial, au droit social (statuts des membres du personnel) etc., le fait que certaines SISP soient dotées de sherpas et d'experts qui tentent de tirer le dossier vers le haut permet d'accélérer le processus de fusion, ce dont je me félicite.

Il faut aboutir à des tailles critiques suffisantes pour améliorer la gestion des SISP et il y a encore du travail sur la planche en la matière. Ce qui m'a surpris dans votre réponse est que vous avez parlé de "tutelle différenciée". Je n'ai pas saisi le sens de cette expression. Le propos ne me choque pas en tant que tel, mais quel est l'objectif poursuivi par une tutelle différenciée ? Sans doute peut-elle être justifiée dans des situations qui se révèlent tout autant différenciées. Peut-être dois-je vous interroger autrement à cet égard ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Je voudrais juste apporter une petite précision. C'est dans ce qu'on appelle le contrat de gestion 2 entre la SLRB et les SISP. Le principe veut que moins une SISP a besoin d'être accompagnée et démontre donc que les choses fonctionnent, plus on va

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW KHADIJA ZAMOURI

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

betreffende "het kraken van woningen".

De voorzitter.- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Naar verluidt zou de federale overheid maatregelen overwegen om kraken strafbaar te maken. Op die manier wil ze de rechtszekerheid van de eigenaars vergroten wanneer hun eigendom wordt gekraakt.

Hoewel krakers het eigendomsrecht niet respecteren, is kraken evenmin verboden of strafbaar. Na het binnendringen van een pand kunnen krakers gebruikmaken van het juridische principe van de onschendbaarheid van de woning. Dat betekent dat de politie niet zonder huiszoekingsbevel een gekraakt pand mag betreden om braak en eventuele schade vast te stellen. Voor eigenaars blijkt het in de praktijk bijzonder moeilijk om hun eigendom, waarvan de waarde door de krakers vaak daalt, te laten ontruimen. Dat kan namelijk enkel via een omslachtige gerechtelijke procedure bij de vrederechter.

Met haar initiatief wil de federale overheid eigenaars de nodige juridische armslag geven om op te treden tegen krakers. Het probleem van de

alléger une série de relations au niveau de la procédure. C'est cela la tutelle.

- L'incident est clos.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME KHADIJA ZAMOURI

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 squat de logements".

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

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) *(en néerlandais).- Le gouvernement fédéral aurait envisagé des mesures visant à criminaliser le squat pour renforcer la sécurité juridique des propriétaires des biens ainsi occupés.*

Squatter constitue une violation de la propriété et est punissable ou interdit. Lorsqu'ils occupent un logement, les squatteurs peuvent toutefois recourir au principe de l'inviolabilité du domicile. La police ne peut donc pas entrer dans un squat sans mandat de perquisition. Pour expulser les squatteurs, les propriétaires doivent également entamer une procédure lourde auprès du juge de paix.

Par cette initiative, le gouvernement fédéral entend développer l'arsenal juridique des propriétaires afin d'agir contre les squatteurs. La problématique des squats soulève d'autres points délicats comme les logements inoccupés, le problème des sans-abri et la pénurie de logements. Criminaliser les squatteurs ne change rien à ces problèmes et la demande de logements

kraakpanden legt evenwel ook andere heikele punten bloot, namelijk leegstand, het daklozenprobleem en het tekort aan woningen. Door krakers te criminaliseren, verandert er niet veel aan de grond van die problemen en zal de vraag naar beschikbare woningen alleen maar groter worden.

Hoeveel woningen worden er in het Brussels Gewest momenteel gekraakt? Hoeveel bewoners tellen ze?

Hoeveel van die woningen zijn in handen van private eigenaars en hoeveel van de overheid of een gewestelijke instelling?

Kan de overheid voor opvang zorgen wanneer krakers op straat belanden?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister.- Ik wil in de eerste plaats iets vanzelfsprekends in herinnering brengen. Kraken is meestal niet de oorzaak, maar het gevolg van de leegstand van een pand. Dat wordt regelmatig onder de aandacht gebracht door de medewerkers van de cel voor leegstand van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO), die zich bezighoudt met onderzoek over de leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het is net omdat een pand er onbewoond uitziet, dat krakers ertoe worden aangezet om het illegaal te betrekken.

De voornoemde cel wordt zelden geconfronteerd met panden die gekraakt worden op het moment dat wordt nagegaan of ze leegstaan. In de meeste gevallen gaat het om een woning die door de bewoners is ontruimd of die voor een zeer korte periode werd gekraakt.

Tijdens het onderzoek stelt men over het algemeen vast dat het feit dat de eigenaar niet in staat was maatregelen te nemen om zijn pand in een goede staat te herstellen, niet als argument kan worden ingeroepen indien het pand werd gekraakt op een moment dat het al leegstond.

Indien de eigenaars en bezetters evenwel een akkoord bereiken over de tijdelijke bezetting, bijvoorbeeld gedurende de periode die nodig is om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen,

à Bruxelles restera toujours importante.

Combien de logements sont-ils aujourd'hui squattés à Bruxelles ? Par combien de squatteurs ? Quelle est la proportion de logements publics et privés occupés par des squats ? Le gouvernement prévoit-il l'accueil des squatteurs expulsés ?

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

Mme Céline Fremault, ministre *(en néerlandais).- Le squat est, le plus souvent, la conséquence de l'inoccupation d'un bien et non l'inverse. Ceci est régulièrement mis en évidence par les agents de la Cellule logements inoccupés de Bruxelles Développement urbain (BDU) lors de leurs enquêtes. Ce qui incite des personnes à investir illégalement un bien, c'est justement l'apparence inoccupée de celui-ci.*

Cette cellule est rarement confrontée à des biens squattés au moment de l'enquête. Dans la plupart des cas, le logement a été abandonné par ses occupants ou fut squatté brièvement.

Lors de l'enquête, il est établi que, si l'inoccupation s'avère être antérieure au squat, le propriétaire ne peut invoquer son incapacité d'entreprendre les mesures nécessaires pour réhabiliter son bien.

Toutefois, si propriétaires et occupants s'accordent sur une occupation temporaire, le temps, par exemple, d'obtenir un permis d'urbanisme, la Cellule logements inoccupés sursoit à l'amende jusqu'à la fin des travaux. L'objectif est d'offrir un abri temporaire aux squatteurs avant la remise du bien sur le marché. L'administration tolère cette occupation temporaire si elle est encadrée par un accord réglementaire entre le propriétaire et les

dan stelt de cel zich tolerant op en legt ze geen boete op gedurende de periode van de behandeling van de vergunningsaanvraag en de uitvoering van de nodige herstellingswerken.

Doel is om het pand weer op de markt brengen en in afwachting daarvan een tijdelijk onderkomen te bieden aan krakers. De administratie tolereert een dergelijke tijdelijke bezetting op voorwaarde dat ze met een overeenkomst in de voorgeschreven vorm tussen de eigenaar en de bewoners wordt geregeld.

Verder moet de bezetting wel degelijk een tijdelijk karakter hebben en mag ze niet door de eigenaar als uitvlucht worden gebruikt om zijn pand niet duurzaam en definitief op te knappen.

In de sector van de sociale huisvesting heeft men het niet over kraken, maar wordt de term 'precaire bezetting van woningen in afwachting van renovatie' gebruikt. Zulke precaire bezettingen zijn mogelijk op grond van een door de Huisvestingscode toegelaten maatregel. Dergelijke projecten kunnen maar vorm krijgen op basis van een samenwerkingsverband tussen een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) en een buitenstaander, namelijk een vzw of OCMW. Dat moet gebeuren op basis van een vertrouwensrelatie die met een overeenkomst wordt bekrachtigd. Een OVM is echter hoegenaamd niet verplicht om precaire bezettingen te aanvaarden. Momenteel bestaan er vijf overeenkomsten tussen enerzijds vier OVM's en anderzijds twee vzw's en twee OCMW's, voor een totaal van 35 woningen. Ik wijs erop dat precaire bezettingen er niet toe mogen leiden dat het opnieuw beschikbaar maken van sociale huurwoningen vertraging oploopt.

We beschikken niet over een overzicht of een officiële telling van kraakpanden. Het tijdelijke karakter van het kraken van panden maakt het opstellen van zo'n overzicht bijzonder moeilijk. Het zou zeer veel personeel vergen om daar werk van te maken. De verenigingen hebben echter wel aan een overzicht gewerkt. Volgens BSO zijn er momenteel zes kraakpanden die in totaal door twintig krakers worden bewoond.

BSO krijgt af en toe informatie over kraakpanden vanwege de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische

occupants.

L'occupation doit être temporaire et ne pas offrir un prétexte au propriétaire pour ne pas réhabiliter son bien.

Dans le secteur du logement social, l'expression "occupation précaire de logement en attente de rénovation" est préférée au terme "squat". Une disposition du Code du logement permet une telle occupation qui doit se faire dans le cadre d'un partenariat entre une société immobilière de service public (SISP) et une asbl ou un CPAS sur la base d'une convention. Il n'y a cependant aucune obligation pour les SISP à accepter ces occupations précaires.

Actuellement, cinq conventions sont en cours d'application entre quatre SISP d'une part et deux asbl et deux CPAS, d'autre part, le tout pour un total de 35 logements. L'occupation précaire ne peut avoir pour effet de retarder la remise en location des logements sociaux.

Il n'existe pas de recensement officiel des biens squattés, une tâche compliquée par le caractère provisoire de l'occupation, qui mobiliserait des ressources humaines fort importantes. Toutefois, le secteur associatif a entrepris un tel inventaire. BDU compte actuellement 6 biens squattés pour un total de 20 squatteurs.

BDU reçoit aussi des renseignements épars sur des squats de la part du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu). L'absence de cadastre en la matière ne me permet pas d'apporter plus d'informations que celles fournies par le secteur du logement social.

BDU n'est pas compétent pour reloger les squatteurs, mais s'assure qu'une solution négociée existe entre propriétaire et squatteurs pour éviter à ces derniers de se retrouver soudain à la rue. Le relogement des squatteurs fait partie des missions des CPAS.

(poursuivant en français)

Voilà les réponses que je pouvais vous apporter sur les squats.

Hulp (DBDMH).

Omdat er geen overzicht van kraakpanden bestaat, kan ik u enkel informatie geven over de sector van de sociale huisvesting.

U vraagt me of de overheid uitgezette krakers kan opvangen. Welnu, dat valt niet onder de opdracht van BSO. BSO gaat echter wel na of er een onderhandelde overeenkomst tussen de eigenaar en de krakers bestaat, om te vermijden dat de laatstgenoemden plots op straat worden gezet. Het opnieuw huisvesten van krakers behoort tot de opdracht van de OCMW's.

(verder in het Frans)

Dat is alles wat ik u over kraakpanden kan zeggen.

De voorzitter.- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Het is heel moeilijk om in dit dossier de vinger aan de pols te houden en de kraakpanden te tellen. Het gaat immers altijd om een tijdelijke situatie.

Met mijn vraag over het aantal leegstaande woningen doelde ik erop dat de overheid zelf zeer slecht scoort inzake leegstand. Heel veel te renoveren woningen van socialehuisvestingsmaatschappijen staan langer dan tien jaar leeg. De overheid moet het goede voorbeeld geven, anders kan ze van privépartners moeilijk eisen om iets aan hun leegstaande panden te doen.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Mijn antwoord ging inderdaad alleen over de kraakpanden, niet over leegstaande woningen.*

Als u meer informatie wilt, kunt u een schriftelijke vraag indienen.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ABDALLAH KANFAOUI

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

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) *(en néerlandais).- Il n'est pas aisé de faire état de la situation en raison du caractère temporaire du squat.*

Par ma question sur le nombre de logements inoccupés, je faisais allusion aux mauvais résultats du gouvernement en la matière. Beaucoup de logements sociaux à rénover sont inoccupés depuis plus de dix ans. Pour inciter le secteur privé à résorber son taux de logements inoccupés, le gouvernement doit montrer l'exemple.

Mme Céline Fremault, ministre.- Ma réponse était effectivement focalisée sur la problématique des squats, et pas sur celle des logements vides proprement dits.

Bien entendu, si vous souhaitez davantage d'informations, vous pouvez m'adresser votre demande par écrit.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. ABDALLAH KANFAOUI

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

betreffende "de bouw van duizend bescheiden koopwoningen door het Woningfonds".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de minister, wordt de mondelinge vraag naar een volgende vergadering verschoven.

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 développement de mille logements modérés acquisitifs par le Fonds du Logement".

M. le président.- À la demande de l'auteur, excusé, et avec l'accord de la ministre, la question orale est reportée à une prochaine réunion.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "de uitvoering bij wege van besluiten, van de ordonnantie houdende wijziging van de door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement in 2012 aangenomen Brusselse Huisvestingscode teneinde de woonplaats van woonwagenbewoners te erkennen".

QUESTION ORALE DE M. MICHEL COLSON

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 mise en exécution par des arrêtés de l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement afin de reconnaître l'habitat des gens du voyage, adopté par le Parlement régional bruxellois en 2012".

TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW KHADIJA ZAMOURI,

betreffende "de alternatieve woonvormen voor woonwagenbewoners".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- Net als tijdens vorige zittingen is de liberale fractie in deze commissie vandaag sterk vertegenwoordigd. Jammer genoeg is Ecolo niet aanwezig. Mijn mondelinge vraag gaat over werkzaamheden waarbij Vincent Lurquin tijdens de vorige regeerperiode betrokken was.*

QUESTION ORALE JOINTE DE MME KHADIJA ZAMOURI,

concernant "d'autres formes d'habitat pour les gens du voyage".

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

M. Michel Colson (FDF).- Je constate l'omniprésence du groupe libéral dans la commission du logement depuis un certain temps. Je déplore l'absence du groupe Ecolo, car ma question orale vise à consacrer un travail que nous avons partagé avec Vincent Lurquin.

De voorzitter.- Vanochtend om 11 uur was er een bijeenkomst van het Centre bruxellois d'action interculturelle (CBAI). De heer Maron en ik zouden daar naartoe gaan. Deze commissievergadering werd aangekondigd nadat wij onze aanwezigheid hadden bevestigd. De heer Maron is dus niet met een bepaalde bedoeling afwezig.

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- Ik wilde de aandacht vestigen op het werk van de heer Lurquin.*

De commissie voor de Huisvesting heeft op 7 mei een aantal vertegenwoordigers van de woonwagenbewoners gehoord.

Daarbij stelden we vast dat er voor de door de heer Lurquin ingediende ordonnantie houdende de wijziging van de Brusselse Huisvestingscode om de woonplaats van woonwagenbewoners te erkennen, geen uitvoeringsbesluit was.

De ordonnantie was erop gericht woonwagens op te nemen in het toepassingsgebied van de Brusselse Huisvestingscode, zonder daarom het debat over de erkenning van de rechten van woonwagenbewoners af te sluiten.

Waarom hebben de huidige en de vorige regering nog geen uitvoeringsbesluiten aangenomen om deze ordonnantie uit te voeren?

Is de huidige regering bereid om de problematiek van de woonwagenbewoners aan te pakken? Binnen welke termijn wilt u dit project, dat ons na aan het hart ligt, op de agenda zetten?

De voorzitter.- Mevrouw Zamouri heeft het woord voor haar toegevoegde mondelinge vraag.

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Ik sluit me eerst en vooral aan bij de vragen van de heer Colson. Ik heb mijn vraag geformuleerd naar aanleiding van een heel interessante en emotionele hoorzitting in deze commissie over woonwagenparken en de problemen waar veel

M. le président.- Je ne défendrai pas Ecolo, mais nous étions invités aujourd'hui à 11h car un groupe du Centre bruxellois d'action interculturelle (CBAI) avait annoncé sa présence depuis longtemps.

M. Maron et moi-même y étions inscrits, mais cette commission est tombée depuis. Je ne veux pas l'excuser, mais je refuse qu'on lui fasse un procès d'intention.

M. Michel Colson (FDF).-Mon but était de mettre en évidence le travail de M. Lurquin.

La commission du Logement a auditionné une série de représentants des gens du voyage en sa séance du 7 mai 2015.

Il nous est revenu, à cette occasion, que l'ordonnance déposée par Vincent Lurquin, modifiant le Code bruxellois du logement afin de reconnaître l'habitat des gens du voyage et voté à une large majorité par notre parlement souffrait de l'absence d'arrêté d'exécution.

Cette ordonnance visait à intégrer l'habitat mobile dans le champ d'application du Code bruxellois du logement comme il l'était déjà dans le Code flamand du logement. Bien entendu, selon son auteur, l'adoption de cette ordonnance n'avait pas pour objectif de clôturer le débat relatif à la reconnaissance des droits des gens du voyage.

Dès lors, mes questions sont les suivantes. Quelles sont les raisons qui ont empêché le gouvernement précédent et l'actuel gouvernement d'adopter des arrêtés d'exécution utiles pour mettre en œuvre cette ordonnance ?

Qu'en est-il de la volonté du gouvernement actuel eu égard à cette problématique ? Quel est le délai dans lequel vous espérez inscrire ce projet qui nous tient à cœur à l'agenda ?

M. le président.- La parole est à Mme Zamouri pour sa question orale jointe.

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) *(en néerlandais).- Je me joins aux interrogations de M. Colson. Ma question orale fait suite à l'audition, dans cette commission, sur les difficultés qu'ont les gens du voyage à trouver des emplacements provisoires, à plus long terme,*

woonwagenbewoners mee kampen, namelijk het vinden van standplaatsen waar ze tijdelijk kunnen verblijven of zich voor langere tijd of definitief kunnen vestigen.

Tijdens de hoorzitting opperde het Minderhedenforum het idee om na te denken over alternatieve vormen van kleinschalig groepswonen. Dat zou kunnen betekenen dat woonwagenbewoners samen grond huren en er tijdelijk hun standplaats inrichten, in overleg met de eventuele eigenaar.

Acht u het voorstel van het Minderhedenforum haalbaar voor Brussel?

Zijn er op het grondgebied van het Brussels Gewest terreinen beschikbaar die in aanmerking komen voor een dergelijke manier van gemeenschappelijk wonen?

Bestaat er een systeem van vergunningen dat een dergelijke woonvorm mogelijk maakt?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- In 2011 ondertekende ik samen met de heer Lurquin het voorstel van ordonnantie houdende de wijziging van de Brusselse Huisvestingscode om de rechten van de woonwagenbewoners te erkennen. Een ruime meerderheid keurde dat voorstel goed.*

(verder in het Nederlands)

Mobiele woningen worden voortaan als volwaardige woningen beschouwd. Die erkenning is, zoals tijdens parlementaire debatten is gebleken, bij uitstek een symbolisch startpunt om schot in de zaak te krijgen. Zoals ik destijds opmerkte, zullen er op verscheidene gebieden langetermijninitiatieven genomen moeten worden. Ik verwijs bijvoorbeeld naar stedenbouw en huisvesting, maar ook naar onderwijs. In verband daarmee stelde mevrouw Zamouri tijdens de commissie Huisvesting van 7 mei 2015 voor om mobiele scholen in te voeren.

(verder in het Frans)

Het idee van het Minderhedenforum om kleine voire définitifs.

À cette occasion, le Minderhedenforum avait avancé l'idée de réfléchir à des formes alternatives d'habitat collectif de petite taille. Cela pourrait signifier que des gens du voyage louent ensemble un terrain et s'y établissent temporairement, en concertation avec le propriétaire.

Estimez-vous cette proposition réalisable à Bruxelles ?

Sur le territoire de la Région bruxelloise, y a-t-il des terrains disponibles qui pourraient servir à ce type d'habitat collectif ?

Existe-t-il un système de permis qui permette ce type d'habitat ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Comme vous le savez, j'ai cosigné en 2011 aux côtés de M. Lurquin la proposition d'ordonnance qui modifiait le Code bruxellois du logement pour reconnaître l'habitat des gens du voyage. Comme vous le soulignez, elle a été votée à une large majorité au parlement.

(poursuivant en néerlandais)

L'habitat itinérant est désormais considéré comme un logement à part entière. Cette reconnaissance est essentielle pour faire avancer les choses. Comme je l'avais signalé à l'époque, il faudra des actions à long terme, notamment en matière d'urbanisme et de logement, mais aussi d'enseignement. Mme Zamouri avait ainsi proposé d'instaurer des écoles mobiles lors de la Commission du logement du 7 mai 2015.

(poursuivant en français)

L'idée du Forum des minorités de proposer des petits terrains familiaux de maximum six caravanes est intéressante, surtout en termes de gestion et d'acceptation de la population. C'est

groepsterreinen voor maximaal zes woonwagens te verhuren, is interessant in het kader van het beheer en de aanvaardbaarheid voor omwonenden.

Voor we gaan bekijken of zo'n project haalbaar is, moeten we echter nagaan welke terreinen beschikbaar zijn. Dat valt onder ruimtelijke ordening en de plaatselijke overheid. Eventuele stedenbouwkundige vergunningen vallen dus onder de bevoegdheid van minister-president Vervoort.

Uiteraard hebben we woonwagens niet alleen in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen om ons geweten te sussen. Mijn voorganger wilde nog voor zijn mandaat afliep een ontwerpbesluit indienen, maar dat is om juridische redenen niet gelukt.

Ik wil tijdens deze regeerperiode nagaan of dit project haalbaar is. Ik heb eerst nog een aantal andere dossiers moeten aanpakken, maar kan mij nu hier op concentreren. Het is zeker mijn bedoeling om de uitvoeringsbesluiten aan te nemen.

Om te beginnen zal ik een analyse maken van wat er tijdens de commissie Huisvesting van 7 mei werd gezegd. Ik zal het thema in samenwerking met het kabinet van de heer Vervoort en de betrokken actoren grondig bestuderen voor ik ontwerpbesluiten opstel. Het is belangrijk dat we een goede omschrijving hebben van wat voor een woonwagenbewoner een geschikte woning is.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

important dans le processus d'approche "psychologique". Cependant, avant d'analyser la faisabilité d'un tel projet, il faut d'abord identifier les terrains disponibles et cela touche, comme je l'ai dit en commission du Logement, à l'aménagement du territoire et aux pouvoirs locaux. La question des éventuelles autorisations urbanistiques relève donc avant tout de la compétence du ministre-président, Rudi Vervoort.

Monsieur Colson, il est évident que nous n'avons pas intégré l'habitat itinérant dans le Code bruxellois du logement uniquement pour se donner bonne conscience. Mon prédécesseur avait entamé une réflexion sur ce sujet afin de lancer un projet d'arrêté avant la fin de son mandat. Ce projet n'a pu aboutir, notamment en raison de difficultés juridiques telles que les interactions entre le droit du logement et le droit de l'urbanisme.

Pour ma part, je dispose d'une législature entière pour y arriver et je compte bien analyser la faisabilité d'un tel projet. J'ai mis en route de gros chantiers comme la construction de logements publics, la régionalisation de la loi sur les baux de résidence principale, la réforme des AIS, le Fonds du logement, l'accès à la propriété, l'allocation-loyer et la fusion des SISP. Tous ces chantiers sont repris dans l'accord de gouvernement. Maintenant qu'ils sont lancés, je vais pouvoir me concentrer sur des projets qui me tiennent à cœur et l'occasion m'est donnée d'appliquer une ordonnance à laquelle j'ai pris part. Ma volonté d'adopter les arrêtés d'application est bel et bien présente.

Je vais tout d'abord analyser ce qui a été dit lors de la commission du Logement du 7 mai. Mme Kim Janssens du Forum des minorités a évoqué l'expérience positive de la ville de Courtrai qui a fait participer les citoyens à l'ouverture de terrains pour les gens du voyage. Il serait intéressant de mener une réflexion à ce sujet. J'ai bien pris note de toutes les questions posées lors de cette commission. Une réflexion approfondie sur ce thème sera menée, notamment en collaboration avec le cabinet Vervoort ainsi qu'avec les acteurs concernés, avant de rédiger les projets d'arrêté, toute la difficulté étant de rendre effective la notion de logement décent pour l'habitat itinérant.

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

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- Ik viseerde niemand. In een gevoelig dossier als dit is het gemakkelijk om het eens te worden over wat we willen. Die goede bedoelingen ook uitgevoerd krijgen, ligt juridisch echter een stuk moeilijker.*

Frankrijk heeft een model dat werkt, maar dat kunnen we wegens plaatsgebrek niet zomaar in het Brussels Gewest toepassen. Het ligt voor de hand dat we met problemen in verband met stedenbouwkunde en ruimtelijke ordening zullen worden geconfronteerd.

Ik ben er overigens van overtuigd dat de heer Lurquin dat inzag.

Het is belangrijk dat u dit dossier blijft opvolgen en ik ben ervan overtuigd dat u dat zelf ook vindt. Misschien kunnen we zelfs meer bereiken dan dat wat de heer Lurquin voor ogen had.

De voorzitter.- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- U zegt dat we te maken hebben met een stedenbouwkundig probleem en dat ik de vraag dus beter aan minister-president Vervoort stel.

Ik ben blij dat u onderhandelt over het dossier. Nu Uplace er wellicht niet komt, kan het terrein in Machelen misschien voor woonwagenbewoners worden gebruikt.

- De incidenten zijn gesloten.

M. Michel Colson (FDF).- Ma volonté n'était pas de viser qui que ce soit. Mes propos étaient mesurés et faisaient porter la responsabilité sur tout le monde. C'est un dossier sensible. On peut très rapidement se mettre d'accord sur les bonnes intentions. C'est beaucoup plus difficile à mettre en œuvre sur le plan juridique.

J'en veux pour preuve que le "modèle français" qui oblige les municipalités sur un territoire qui est ô combien plus grand que notre petite Région ne fonctionne pas trop mal, mais ne peut être importé en Région bruxelloise. Nous avons un problème de densité. Vous faites logiquement référence aux problèmes d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Cela me semble évident.

Je crois d'ailleurs que Vincent Lurquin l'avait très bien compris dans son œuvre législative que nous avons partagée. Il faisait preuve d'une humilité extraordinaire dans ce combat qu'il a mené.

Madame la ministre, tous les chantiers que vous avez énoncés sont en bonne voie. Nous continuerons, dans la majorité ou dans l'opposition, à tenter de vous aider à ce qu'il en soit ainsi. Il me tiendrait fort à cœur que ce chantier-là aussi fasse partie de vos préoccupations. Je vous crois sincère à cet égard. Peut-être peut-on aller au-delà même de ce que M. Lurquin a voulu et de ce que nous avons voulu.

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

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) *(en néerlandais).- Pour le problème d'ordre urbanistique, je dois donc interroger le ministre-président.*

Je suis contente que vous traitiez le dossier. Si Uplace ne se réalise pas, le terrain de Machelen pourrait être utilisé pour les gens du voyage.

- Les incidents sont clos.