PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Commission du Logement

Commissie voor de Huisvesting

RÉUNION DU

JEUDI 3 DÉCEMBRE 2015

VERGADERING VAN

DONDERDAG 3 DECEMBER 2015

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbru.irisnet.be

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse http://www.parlbruparl.irisnet.be/

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op http://www.parlbruparl.irisnet.be/

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 6

Interpellation de M. Bertin Mampaka Mankamba 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 "le nouveau contrat de gestion de la SLRB (niveau 1) et la mobilité résidentielle des locataires".

Interpellation jointe de Mme Mathilde El Bakri, 6

concernant "le nombre de nouvelles demandes enregistrées chaque année pour un logement social".

Discussion conjointe – Orateurs : 11

Mme Céline Fremault, ministre
M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)
Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

Interpellation de M. Alain Maron 18

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "les effets de la réforme fiscale régionale sur la politique du logement de la Région".

Discussion – Orateurs : 22

INHOUD

INTERPELLATIES 6

Interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba 6

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

betreffende "het nieuwe beheerscontract van de BGHM (niveau 1) en de residentiële mobiliteit van de huurders".

Toegevoegde interpellatie van mevrouw Mathilde El Bakri, 6

betreffende "het aantal nieuwe jaarlijks opgetekende aanvragen voor een sociale woning".

Samengevoegde bespreking – Sprekers: 11

Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)
Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

Interpellatie van de heer Alain Maron 18

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

betreffende "de gevolgen van de gewestelijke belastinghervorming voor het huisvestingsbeleid van het Gewest".

Bespreking – Sprekers: 22

M. Emmanuel De Bock (DéFI)
Mme Nadia El Yousfi (PS)
M. Arnaud Verstraete (Groen)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Alain Maron (Ecolo)

Interpellation de M. Alain Maron 34

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "les changements de la politique de production et de rénovation de logements sociaux pour les personnes souffrant de handicap et les personnes à mobilité réduite".

Discussion – Orateurs : 36

Mme Céline Fremault, ministre
M. Alain Maron (Ecolo)

QUESTIONS ORALES 42

Question orale de M. Fabian Maingain 42

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 projet de construction de 146 logements sur le site du Petit Chemin Vert".

Question orale de Mme Mathilde El Bakri 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 nécessité d'un encadrement des loyers privés en Région bruxelloise".

De heer Emmanuel De Bock (DéFI)
Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Alain Maron (Ecolo)

Interpellatie van de heer Alain Maron 34

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

betreffende "de wijzigingen in het beleid inzake productie en renovatie van sociale woningen voor personen met een handicap en personen met beperkte mobiliteit".

Bespreking – Sprekers: 36

Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Alain Maron (Ecolo)

MONDELINGE VRAGEN 42

Mondelinge vraag van de heer Fabian Maingain 42

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

betreffende "het project voor de bouw van 146 woningen aan de Korte Groenweg".

Mondelinge vraag van mevrouw Mathilde El Bakri 47

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

betreffende "de noodzaak aan een regelgeving voor de omkadering van de huurprijzen op de privémarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Question orale de M. Alain Maron 50

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "les projets spéciaux du Fonds du Logement et des autres opérateurs publics du logement, qui lient logement et projets artistiques et culturels".

Question orale de Mme Cieltje Van Achter 56

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "l'adaptation rétroactive d'actes de vente par Citydev".

Mondelinge vraag van de heer Alain Maron 50

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

betreffende "de bijzondere projecten van het Woningfonds en van de andere openbare huisvestingsoperatoren die huisvesting koppelen aan artistieke en culturele projecten".

Mondelinge vraag van mevrouw Cieltje Van Achter 56

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

betreffende "de retroactieve aanpassing van verkoopakten door CityDev".

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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 nouveau contrat de gestion de la SLRB (niveau 1) et la mobilité résidentielle des locataires".

INTERPELLATION JOINTE DE MME MATHILDE EL BAKRI,

concernant "le nombre de nouvelles demandes enregistrées chaque année pour un logement social".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Les derniers chiffres de l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale cités dans le Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2015 confirment que, depuis 2005, une moyenne de 7.000 nouvelles demandes pour un logement social sont enregistrées chaque année.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- M. le président, je crois que M. Mampaka est en train de lire mon texte.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "het nieuwe beheerscontract van de BGHM (niveau 1) en de residentiële mobiliteit van de huurders".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW MATHILDE EL BAKRI,

betreffende "het aantal nieuwe jaarlijks opgetekende aanvragen voor een sociale woning".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Volgens het Brussels armoederapport 2015 worden er sinds 2005 elk jaar zo'n 7.000 nieuwe aanvragen voor een sociale woning ingediend.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Mijnheer de voorzitter, ik denk dat de heer Mampaka mijn tekst aan het voorlezen is.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Excusez-moi, Mme El Bakri. C'est tout à fait exact !

(Sourires)

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Compte tenu du nombre de logements sociaux disponibles et de celui, quasi identique, de candidats locataires, réfléchir à la rotation des locataires semble être une piste aussi logique que juste.

Il est sain d'attendre des logements sociaux qu'ils soient, autant que possible, un tremplin pour leurs locataires. Soutenir cette mobilité résidentielle est d'autant plus nécessaire dans un contexte où l'offre de logements peine à rattraper la demande, indépendamment des efforts fournis pour agrandir le parc locatif. Cela n'équivaut d'ailleurs pas à "faire le tri dans la misère", en restreignant les conditions d'accès à ces logements.

Je souhaiterais profiter de la signature récente du nouveau contrat de gestion avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour vous interroger sur la thématique particulière de la mobilité résidentielle. Bien entendu, on peut considérer qu'un locataire d'un logement social est susceptible d'être confronté à d'autres problèmes que celui de l'accès à un logement décent, abordable et de qualité : difficulté à s'insérer dans le monde social ou professionnel, problèmes psychologiques ou physiques divers, dépendance ou assuétudes, ou encore difficultés relationnelles. Il est délicat de démêler les causes et les conséquences de ces problématiques qui s'imbriquent. Je n'attends donc que des réponses visant les actions et les orientations prises par la SLRB.

À cet égard, deux des sept missions principales de la SLRB me semblent pertinentes : l'observation du secteur, et celle qui est liée aux actions sociales, missions reprises aux points 1 et 6 de l'article 8 du nouveau contrat de gestion. Il y est précisé qu'au "sein du 'cœur du métier de l'institution', la SLRB est amenée à développer toute étude nécessaire à la connaissance

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Sorry, mevrouw El Bakri. U hebt gelijk.*

(Vrolijkheid)

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Ik wil de ondertekening van de nieuwe beheersovereenkomst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) aangrijpen om nader in te gaan op de mobiliteit binnen de sociale huisvesting.*

Heel wat sociale huurders kampen met nog andere problemen dan de toegang tot een fatsoenlijke en betaalbare woning, zoals sociale, professionele, relationele, psychologische, fysieke of verslavingsproblemen, maar sociale huisvesting zou zo veel mogelijk een springplank voor de huurders moeten blijven. Het lijkt mij dus logisch en rechtvaardig om een rotatiesysteem in te voeren en een grotere mobiliteit aan te moedigen, zeker in een context waarin het aanbod nauwelijks de vraag kan bijbenen.

In dat verband lijken twee van de zeven basisopdrachten van de BGHM mij interessant: de observatie van de sector en de sociale opdrachten van de BGHM.

Artikel 8 van de beheersovereenkomst bepaalt dat de BGHM alle studies moet uitvoeren die noodzakelijk zijn voor een grondige kennis van de sector en de aanpassing van haar opdrachten. Voorts moet de BGHM de sociale begeleiding van de huurders en de maatregelen die de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid van de huurders ten goede komen, steunen.

Volgens artikel 11 moet de BGHM voorrang geven aan die basisopdrachten en alle beschikbare gegevens aan de regering meedelen om deze een beter inzicht te geven in de werking van de sector.

In strategisch richtsnoer nr. 4 wordt benadrukt dat de BGHM moet uitgroeien tot een kenniscentrum dat denkoefeningen uitvoert over de diverse problemen die verband houden

approfondie du secteur et à l'adaptation de ses missions et à soutenir l'accompagnement social de ses locataires [...] ainsi que la responsabilité personnelle et collective de ses locataires".

Selon l'article 11, la priorité doit être accordée à ces missions de base, et la SLRB doit transmettre à la Région toutes les données disponibles pour une meilleure connaissance du contexte et des actions menées dans ce secteur.

L'orientation stratégique 4 appuie encore cette nécessité de connaissance en indiquant comment la SLRB est appelée à devenir un centre d'expertise et de connaissance menant des "réflexions de fond sur différentes problématiques relatives au logement".

L'article 30 du contrat cite différentes études que la SLRB s'engage à mener. Nous n'y trouvons pas trace d'une étude portant sur les locataires eux-mêmes. Pourtant, l'orientation stratégique 7 relative au développement des politiques d'action sociale vise explicitement ce type d'analyse. À ce propos, je vous renvoie à l'article 44.

De plus, l'article 45 du contrat stipule que "l'accompagnement social individuel des locataires comporte, à côté d'une aide de première ligne, un soutien à plus long terme dans leurs démarches, visant l'amélioration de leur situation socio-économique". La SLRB agit soit par des initiatives qui lui sont propres, soit en tant que relais d'initiatives d'autres acteurs : CPAS, associations d'insertion par le logement (AIPL), Actiris et d'autres associations inconnues de nos institutions.

Il est prévu explicitement que la SLRB s'engage à "mener une réflexion sur des modalités de transition des locataires du logement social vers d'autres types de logement et à soutenir l'accompagnement des locataires en termes de mobilité résidentielle". À cette fin, des partenariats seront conclus ou renforcés avec d'autres acteurs du logement tels que le Fonds du logement, les sociétés de crédit social, les AIPL et toute une série d'institutions qui ne sont peut-être pas connues des pouvoirs publics.

Certes, la signature du contrat est trop récente pour que soient mises en place toutes les nouvelles mesures qui y sont prévues, mais l'urgence sociale

huisvesting.

In artikel 30 worden die denkoefeningen gepreciseerd, maar we vinden geen studie terug over de huurders zelf. Strategisch richtsnoer nr. 7 verwijst nochtans naar dergelijke analyses.

Bovendien bepaalt artikel 45 dat de individuele maatschappelijke begeleiding van de huurders niet alleen preventief eerstelijnswerk moet omvatten, maar ook een ondersteuning op lange termijn om de huurders te helpen bij hun inspanningen om hun sociaal-economische situatie te verbeteren. De BGHM kan daartoe zelf initiatieven nemen of samenwerken met andere partners, zoals de OCMW's, de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's), Actiris, enzovoort.

In de beheersovereenkomst wordt uitdrukkelijk vermeld dat de BGHM zal nadenken over de manier waarop de overgang van een sociale woning naar een ander woontype kan worden aangemoedigd en over de begeleiding van huurders in termen van woonmobiliteit, bijvoorbeeld via partnerschappen met het Woningfonds, de sociale kredietmaatschappijen en de VIH's.

Het is normaal dat nog niet alle maatregelen van de nieuwe beheersovereenkomst zijn uitgevoerd, maar gezien de sociale urgentie is het belangrijk dat er doeltreffend te werk wordt gegaan in dit domein.

Wat is de huidige mobiliteitsgraad van de huurders binnen de Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's)?

Wat is de gemiddelde bezettingsduur?

Kan de BGHM meer informatie geven over de huurders: leeftijdscategorie, gemiddeld inkomen, sociaal statuut (loontrekkende, leefloner, zelfstandige, werkzoekenden...) of zijn er bepaalde struikelblokken?

Welke begeleidingsmaatregelen zullen de BGHM en de andere instellingen precies nemen om de mobiliteit van de huurders te bevorderen?

Hoe ver staat de reflectie over de overgangsvoorwaarden?

justifie un travail efficace dans ce domaine.

Est-il, à ce jour, possible d'évaluer le taux de mobilité résidentielle des locataires au sein des immeubles appartenant aux SISP bruxelloises ? Malgré les rapports annuels des différentes institutions, ce chiffre n'est pas toujours facile à obtenir.

Quelle est la durée d'occupation moyenne d'un locataire, une fois que celui-ci signe son premier bail social ? Ce sont parfois des générations entières qui passent leur vie dans un logement social !

La SLRB est-elle en mesure de fournir davantage d'informations sur ces locataires, par tranches d'âge, de revenus moyens et de statut social (salariés, bénéficiaires du revenu d'intégration sociale (RIS), indépendants, sans emploi en raison d'un chômage ponctuel ou endogène, etc.) ? Si non, quelles sont les mesures permettant à la SLRB de mieux informer les autorités publiques sur les locataires des logements sociaux ? Quels sont les obstacles que cet objectif rencontre ?

Pouvez-vous nous donner plus d'informations sur les mesures d'accompagnement social au sein des SISP qui doivent mener ou ont mené à cette transition des locataires ? Quelles sont les initiatives propres à la SLRB et aux autres institutions ?

Où en est la réflexion sur les modalités de transition des locataires ?

Existe-t-il une étude au sein de la SLRB dédiée à la mobilité résidentielle de ses locataires ? Si non, pourquoi ? Est-il envisagé ou envisageable d'y procéder ?

Existe-t-il déjà des partenariats ou des collaborations avec d'autres acteurs, comme envisagé à l'article 42 du contrat de gestion, et plus spécifiquement avec Actiris ou Bruxelles Formation ? Si oui, quels en sont les contours ? Si non, où en est ce processus, prévu dans les douze mois suivant la signature du contrat ?

Où en sont le diagnostic et l'analyse de l'ensemble de l'offre de services sociaux prévu par l'article 44 dans les dix-huit mois suivant la signature du contrat ? Des contacts ont-ils déjà été pris à cet

Heeft de BGHM een studie over de woonmobiliteit uitgevoerd of wordt die overwogen?

Heeft de BGHM al partnerschappen gesloten met andere organisaties, waaronder Actiris en Bruxelles Formation? Wat zijn de krachtlijnen van die samenwerking?

Hoe ver staat de analyse van het aanbod van de sociale diensten, die binnen 18 maanden na de ondertekening van de overeenkomst moet worden uitgevoerd?

Hoe ver staat de reflectie over de opvang van personen met een handicap?

Wordt er in dit stadium een reporting aan het parlement overwogen? Wanneer zullen we de informatie ontvangen?

égard ?

Où en est la réflexion sur l'accueil des handicapés initiée dans le contrat de gestion précédent ?

Est-il envisageable, à ce stade, de mettre en place l'espace de "reporting" au parlement bruxellois, annoncé à l'article 31 de ce contrat ? Si non, quand cela sera-t-il possible ?

M. le président.- La parole est à Mme El Bakri pour son interpellation jointe.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Les derniers chiffres de l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale cités dans le Baromètre social 2015 confirment que, depuis 2005, une moyenne de 7.000 nouvelles demandes sont introduites pour un logement social.

Parallèlement à cela, les derniers chiffres disponibles indiquent que plus de 41.000 ménages sont inscrits sur une liste d'attente pour un logement social. Si la demande continue à évoluer à ce rythme-là, on peut s'attendre à ce que la liste d'attente atteigne plus de 75.000 demandes d'ici la fin de la législature.

Parallèlement, si votre gouvernement parvient - comme convenu dans votre déclaration de politique générale - à créer les 3.900 logements sociaux annoncés initialement, vous n'aurez finalement répondu qu'à 5% de la demande en 2020, soit 20 fois moins que ce qui est réellement nécessaire.

Si mes questions initiales ont en partie été abordées la semaine passée, nous attendons encore les annexes, qui seront normalement jointes au rapport de la commission budgétaire afin d'avoir plus de détails sur l'état des lieux précis de la création de logements sociaux.

(Remarques)

Ces annexes ont bien été transférées, mais nous ne les avons pas encore reçues. Une fois que ce sera fait, nous aurons plus de détails sur l'état des lieux précis de la création de logements sociaux annuellement prévus d'ici la fin de la législature, avec le nombre de logements en construction et en cours de projet.

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord voor haar toegevoegde interpellatie.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- De recentste cijfers van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad bevestigen dat er sinds 2005 gemiddeld 7.000 nieuwe aanvragen werden ingediend voor een sociale woning. Tezelfdertijd staan er meer dan 41.000 gezinnen op een wachtlijst. Als de vraag tegen dat tempo blijft stijgen, kunnen we verwachten dat de lijst tegen het einde van de legislatuur meer dan 75.000 aanvragen zal bevatten.*

Als uw regering erin slaagt om de 3.900 aangekondigde sociale woningen te creëren, zult u in 2020 slechts aan 5% van de vraag hebben beantwoord.

Mijn vragen werden vorige week reeds behandeld, maar wij wachten nog steeds op enkele bijlagen.

(Opmerkingen)

Aan de hand van die bijlagen zullen we een beter zicht hebben op de precieze stand van zaken van het aantal sociale woningen dat momenteel wordt gebouwd.

Uit de begrotingsbesprekingen hebben we geleerd dat er niet sneller sociale woningen zullen bijkomen.

Wij weten echter dat we met de bouw van 3.900 woningen nog 37.000 mensen in de kou laten staan. Tegen 2019 zou dat cijfer nog evenredig kunnen stijgen met de vraag. Welke alternatieven zullen er dan worden voorgesteld? Er is vaak sprake van oplossingen op korte termijn, zoals gezamenlijk huren en een huurtoelage. Deze oplossingen zijn nodig, maar vormen geen structurele oplossing voor deze duizenden

Concernant ma deuxième question relative à l'augmentation du rythme de construction des logements sociaux, la discussion budgétaire nous a confirmé qu'il n'y aurait pas de mesures allant dans le sens d'une augmentation du rythme de création de logements.

Nous savons, par contre, que la création de 3.900 logements laissera 37.000 ménages sans solution. D'ici 2019, ce chiffre risque d'augmenter proportionnellement à la croissance de la demande.

Dès lors, quelles sont les solutions alternatives envisagées ? Il a beaucoup été question de solutions à court terme, comme la facilitation de la colocation, de l'allocation-loyer... Bien que nécessaires, celles-ci ne pourront malheureusement pas apporter de solution structurelle à ces milliers de familles.

Comptez-vous stocker l'ensemble des demandes sur la liste d'attente ? Si l'on sait d'avance que l'on ne rencontrera pas la demande actuelle, à quoi bon permettre à de nouvelles personnes de s'inscrire ? Cela ne ferait en effet qu'aggraver une situation impossible à résorber ou, du moins, pour laquelle nous avons fait le choix de ne mettre aucune mesure en place.

gezinnen.

Bent u van plan om alle aanvragen op de wachtlijst te plaatsen? Als men nu al weet dat men niet aan de vraag zal kunnen beantwoorden, waarom laat men dan nieuwe mensen toe op de lijst? Dat maakt de situatie alleen maar erger.

Discussion conjointe

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Les chiffres de l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale nous rappellent, à juste titre, la hauteur du défi relatif à la lutte contre la pauvreté à mener en Région de Bruxelles-Capitale. Les demandes en logement social constituent l'un des principaux indicateurs qui nous incitent à prendre des mesures adéquates, notamment en matière de soutien à la création de logements publics.

Je tiens tout d'abord à resituer dans leur contexte les chiffres cités par l'observatoire ainsi que les 7.000 nouvelles demandes supplémentaires par an. En effet, il convient de revenir sur votre projection consécutive, et néanmoins fort pessimiste, d'une

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De cijfergegevens van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad herinneren ons aan de uitdaging die de armoedebestrijding in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is. De vraag naar sociale woningen moedigt ons aan tot het nemen van gepaste maatregelen.*

Ik wil de cijfergegevens binnen hun juiste context plaatsen. Uw toekomstvoorspellingen zijn pessimistisch, maar als u de website van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) raadpleegt, zult u merken dat het aantal jaarlijkse geregistreerde kandidaten stijgt. Door

demande équivalente à 75.000 logements sociaux d'ici à 2020. À cet égard, je vous invite à vous référer au rapport annuel de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) disponible sur son site internet. Celui-ci fait état d'une hausse croissante du nombre de candidats enregistrés annuellement.

Il convient de comptabiliser les radiations opérées annuellement, qui ont pour effet de diminuer la hausse de la moyenne d'inscriptions à quelque 1.700 candidats locataires supplémentaires par an. Ce chiffre constitue une moyenne calculée sur une période de dix ans. Bien sûr, on peut relever des disparités annuelles puisque, de 2013 à 2014, une hausse de 4.181 candidats a été observée.

Il en résulte que le nombre de candidats locataires en attente d'un logement s'élève bien à 39.939, déduction faite des radiations au 1er janvier 2015. À ce jour, ce chiffre s'élève à 42.641, soit une hausse de 3.000 candidats en un an. Ceci représente toutefois 1.000 nouveaux candidats actifs de moins que la hausse constatée en 2014. Cette différence doit nous inciter à une certaine prudence quant aux conclusions et aux projections que l'on peut tirer en termes d'adaptation de la production.

Au-delà du chiffre précité, vos interpellations m'incitent également à réagir sur l'hypothèse de travail impliquant que l'offre en logements publics rencontre la demande des candidats locataires. À ce titre, je tiens à relever que la première réponse ne doit pas être de viser une adéquation entre l'offre et la demande, sans quoi nous inciterions tous les ménages les plus pauvres à se tourner vers l'offre en logements sociaux. Cette dernière, une fois suffisante, aurait donc un effet pervers sur l'évolution des conditions de vie de ces ménages qui, du coup, n'auraient pas intérêt à se tourner vers le marché de l'emploi.

C'est à cet égard qu'il convient d'agir. Les premières mesures qu'il faudrait développer visent le droit à un logement décent. Il ne s'agit donc pas de se focaliser sur la production de logements sociaux. Nous connaissons un contexte difficile, amplifié par la rareté du foncier et l'opposition citoyenne à toute une série de projets. Nous devons agir sur des mesures complémentaires : soutien aux agences immobilières sociales (AIS), accès facilité à la propriété, production de

de jaarlijkse schrappingen mee in rekening te nemen, zal het gemiddelde dalen tot ongeveer 1.700 bijkomende kandidaat-huurders per jaar. Dit is een gemiddelde berekend op 10 jaar. Er zijn jaarlijks verschillen. Zo werd tussen 2013 en 2014 een stijging met 4.181 kandidaten vastgesteld.

Daaruit volgt dat er 39.939 huurders op een woning wachten, rekening houdend met de schrappingen op 1 januari 2015. Momenteel bedraagt het cijfer 42.641, dit is een stijging met 3.000 kandidaten op een jaar tijd. Dit zijn echter 1.000 nieuwe actieve klanten minder dan in 2014. Dit verschil zou ons moeten aanzetten tot meer voorzichtigheid op het vlak van conclusies en projecties.

U impliceert dat het aanbod aan sociale woningen tegemoet zou moeten komen aan de vraag. Dit is onjuist. Als de vraag en het aanbod op elkaar afgestemd waren, dan zouden arme gezinnen steeds terecht kunnen in een sociale woning en er daardoor geen belang bij hebben om zich op de arbeidsmarkt te begeven.

We moeten ons niet blindstaren op het bijbouwen van sociale woningen, maar eerder op het recht op een degelijke woning. We moeten inzetten op bijkomende maatregelen, zoals de steun aan sociale verhuurkantoren (SVK's), een gemakkelijkere toegang tot eigendom, middenklassewoningen creëren en inzetten op vernieuwende woonvormen en juridische structuren.

Wat de concrete bouwprojecten betreft, biedt de tabel een precieze stand van zaken. De financiering in het kader van de alliantie Wonen, die steun biedt voor minstens 6.500 bijkomende sociale en gemiddelde woningen, is een van de structurele maatregelen. Wij zijn ons wel degelijk bewust van de moeite die het zal kosten om alle doelstellingen binnen de voorziene termijn te behalen. We onderzoeken daarom aanvullende maatregelen:

- aanvragen voor stedenbouwkundige en milieuvergunningen sneller afhandelen;

- omvangrijke bouwgronden ter beschikking stellen;

- het ontwikkelen van een aankoopbeleid voor de

logements moyens, modes d'habitat innovants, montages juridiques, etc.

Jeudi dernier, dans le cadre des débats sur le budget de la mission 25, je vous ai rappelé le rythme et les besoins en la matière.

Concernant l'état des lieux précis de la construction, un tableau vous situe l'état des lieux des différents projets du Plan régional de logement (PRL) et de l'alliance habitat tels que programmés aujourd'hui.

S'agissant des mesures structurelles sur la crise du logement, nous en avons déjà discuté la semaine dernière. Le cadre financier alliance habitat, qui soutiendra le développement de pas moins de 6.500 logements sociaux et moyens, est l'une des principales mesures structurelles. Nous sommes parfaitement conscients des difficultés des opérateurs à atteindre cet objectif dans les délais, et cela pour diverses raisons.

Plusieurs pistes sont envisagées :

- raccourcir les délais de traitement des permis d'urbanisme et d'environnement ;

- mettre à disposition des acteurs du logement des terrains d'envergure dans le cadre des pôles prioritaires identifiés dans la déclaration de politique régionale ;

- développer une politique d'acquisition pour les sociétés immobilières de service public (SISP), les communes et les CPAS, complémentaire à la production de logements locatifs ;

- inciter les acteurs et opérateurs à collaborer, dans le cadre du conseil de coordination.

Sur l'augmentation du rythme, la dynamique de production est bien en place. Les communiqués vous démontrent, au niveau des chiffres en tous cas, que le rythme de production va s'accroître puisqu'un bon nombre de projets sont en phase d'étude avancée. Quelque 3.500 à 4.000 logements issus du PRL seront attendus d'ici 2019, avec des réalisations effectives ou des permis d'urbanisme octroyés, soit pratiquement 80% de l'objectif fixé en 2004.

Les délais de construction ne sont pas

Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's), de gemeenten en de OCMW's, naast de bouw van huurwoningen;

- alle betrokkenen en belanghebbenden aansporen om nauwer samen te werken in het kader van de coördinatieraad.

Wat de bouwsnelheid betreft, kunt u in de cijfergegevens vaststellen dat het ritme toeneemt en dat men tegen 2019 zo'n 3.500 à 4.000 woningen verwacht die voortkomen uit het Gewestelijk Huisvestingsplan, dit wil zeggen effectieve realisaties of goedgekeurde stedenbouwkundige vergunningen. Dit is ongeveer 80% van de doelstelling van 2004.

De bouwtermijnen kunnen niet worden ingekort. Deze zijn ook niet de reden waarom alles zo lang duurt. Dat is eerder te wijten aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Buurtbewoners die in beroep gaan en bepaalde lokale verkozenen vertragen de procedure. Om deze vertragingen tegen te gaan werden er wijzigingen aangebracht in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

Wat de extra middelen betreft, moeten we de huidige middelen gebruiken binnen de kortst mogelijke termijn. Deze worden ingezet voor lopende of voorgaande renovatieprogramma's. Het heeft geen zin om nieuwe structurele programma's in het leven te roepen zonder er zeker van te zijn dat de huidige projecten degelijk worden afgerond.

Van mijn voorgangers erfde ik het Gewestelijk Huisvestingsplan 2004-2009 en de alliantie Wonen 2009-2014. Ik heb ervoor gekozen om geen nieuwe plannen aan te kondigen, maar de bestaande zo goed mogelijk uit te voeren.

De vorige regeringen hadden heel wat engagementen gedaan. Die moeten we nakomen. Dat verhindert niet dat er bijkomend geld kan worden gevraagd voor innoverende woon-projecten. Over de bedragen hebben we het al gehad. Wat de structurele maatregelen betreft, wil ik een deel van de middelen voor de alliantie Wonen besteden om leegstaande gebouwen aan te kopen.

In 2014 hebben 3,98% van de huurders hun

compressibles. Ils ne sont pas à l'origine des délais trop longs, surtout liés à l'obtention du permis d'urbanisme. Les recours de riverains mais également la résistance de certains élus locaux constituent des freins qui ralentissent le cours d'avancement des projets. Un important travail est également mené pour réduire ces sources de ralentissement avec la réforme du Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat) et l'arrivée du référent.

Quant aux budgets supplémentaires, il nous faut utiliser les budgets actuels dans les meilleurs délais. Ceux-ci seront affectés aux programmes de rénovation en cours ou antérieurs à la production de logements. Nous lancer dans de nouveaux programmes structurels, sans avoir la garantie que les projets actuels sont en bonne voie de finalisation, ne serait pas cohérent.

Dans ce domaine, j'hérite des politiques du passé, Mme El Bakri, à savoir le Plan du logement de la Région bruxelloise en 2004-2009 et l'alliance habitat en 2009-2014. Ma position a toujours été de ne pas annoncer un nouveau plan ou une nouvelle alliance mais de me contenter d'exécuter ceux de mes prédécesseurs, ce qui représente déjà une tâche considérable.

Il me semble important de commencer par remplir toute une série d'engagements qui ont été pris. Cela n'empêche pas de proposer un budget supplémentaire ou des projets de logement innovants. Nous avons évoqué les montants qui ont permis d'avancer sur la question des logements intergénérationnels. Quant aux mesures structurelles, je ne peux que rappeler mon intention d'affecter une part du budget de l'alliance habitat à une politique d'acquisition d'immeubles vides.

M. Mampaka m'interroge sur le taux de mobilité résidentielle. En 2014, 3,98% des locataires sociaux ont quitté leur logement. À ce taux s'ajoutent des mutations, qui représentent 1,69%. Le pourcentage de locataires sociaux ayant déménagé, soit pour quitter le logement social soit pour s'installer dans un autre logement social, est de 5,67%.

Sur la base du taux de sortie, nous pouvons estimer que la durée moyenne d'occupation est de 25 ans. Il est trop tôt pour tirer des conclusions

sociale woning verlaten. Daarbij komen dan de mutaties, goed voor 1,69%. Het percentage sociale huurders dat de sociale woning heeft verlaten om zich in een andere sociale woning te vestigen, bedraagt 5,67%. Op basis van de hoeveelheid vertrekkers, kunnen we de gemiddelde bezettingsduur ramen op 25 jaar. Het is nog te vroeg om conclusies te trekken uit de impact van de beperkte duur van de huurcontracten op de mobiliteitsgraad.

De BGHM publiceert elk jaar volledige statistieken op haar website. Ik kan u een bezoekje aanraden. Er staat interessante informatie op, zoals bijvoorbeeld het feit dat 43% van de huurders alleenstaanden zijn, dat 36% (of 13.199 gezinnen) kinderen ten laste hebben en dat kroostrijke gezinnen slechts 13% vertegenwoordigen van de gezinnen met een sociale woning.

De overgangsmaatregelen zijn momenteel beperkt tot de mutaties. Elk Sociaal Verhuurkantoor (SVK) volgt een plan waarmee enerzijds onderbezette woningen worden opgespoord en anderzijds vragen van huurders worden geregistreerd.

Omdat het om overgangsmaatregelen gaat, is een van onze prioriteiten het doen evolueren van de huisvestingssector. We werken aan de toegang tot eigendom.

De BGHM heeft geen enkele studie gewijd aan mobiliteit. Verschillende maatregelen, zoals de huurcontracten van beperkte duur en de versterking van het wettelijk kader omtrent mutaties, moedigen zo'n mobiliteit aan.

Samen met Actiris heeft de BGHM een overeenkomst gesloten om de werkgelegenheid van jongeren in de socialewoningsector te bevorderen. Bruxelles Formation is een belangrijke partner op het vlak van opleidingen. Er is tevens een overeenkomst tussen Leefmilieu Brussel en de MIVB.

Op het vlak van investeringsbeleid bestaan er veel partnerships. In het kader van het gewestelijk plan, werd een partnerschap afgesloten tussen de BGHM en het Woningfonds voor de realisatie van 1.000 woningen, middels financiering door de BGHM. Voor de projecten Tivoli, Gryson, Navez en Passer, gaat de BGHM in zee met

quant à l'impact de la durée limitée des baux sur le taux de mobilité.

La SLRB publie chaque année sur son site internet des statistiques assez complètes sur les locataires et le patrimoine social. Je vous invite à visiter celui-ci. Vous y découvrirez des choses intéressantes comme, par exemple, le fait que 43% des locataires sont des personnes isolées, que 36% (soit 13.199 ménages) ont des enfants à charge et que les familles nombreuses représentent seulement 13% des ménages dans les logements sociaux.

Les mesures de transition des locataires se limitent actuellement au plan mutation. Chaque société immobilière de service public (SISP) se réfère à un plan qui lui permet, d'une part, de localiser les logements sous-occupés et, d'autre part, d'enregistrer les demandes des locataires.

S'agissant des modalités de transition, l'une de nos priorités est de faire évoluer le secteur du logement. Nous travaillons donc sur l'accès à la propriété.

Aucune étude n'a été menée par la SLRB sur la mobilité. Plusieurs mesures telles que le bail à durée déterminée et le renforcement du cadre légal autour des mutations visent à encourager une telle mobilité.

La SRLB a conclu une convention avec Actiris pour favoriser l'emploi des jeunes dans le secteur du logement social. Bruxelles Formation est un partenaire important dans la politique de formation. La SRLB a recours à ses services. Une convention lie la SRLB à Bruxelles Environnement et à la STIB.

Plusieurs politiques d'investissement font l'objet de partenariats. Dans le cadre du plan régional, une convention a été conclue entre la Région, la SRLB et le Fonds du logement pour la réalisation de 1.000 logements, qui modalise le financement par la SLRB. Dans les projets Tivoli, Gryson, Navez et Compas, la SRLB est partenaire de citydev.brussels pour la requalification des sites.

Par ailleurs, une série de projets développés avec la Ligue nationale pour personnes handicapées et services spécialisés (LNH) portent sur la gestion de l'offre locative à destination des personnes

citydev.brussels. Ook werden er projecten ontwikkeld in samenwerking met de Ligue nationale pour personnes handicapées (LNH) voor een huuraanbod ten gunste van personen met een beperking.

In dit stadium worden het lokaal strategisch plan en de huurplannen en sociale plannen van de SVK's geanalyseerd. Daardoor krijgen we een overzicht van het geheel aan middelen dat in deze ondernemingen wordt gewijd aan sociale projecten en van de werking ten bate van de huurders. In een tweede fase zullen er ontmoetingen plaatsvinden met de medewerkers van de sociale dienst van de SVK's om een idee te krijgen van de werkelijkheid en van de uitdagingen waarmee zij geconfronteerd worden.

Voor wat de rapportering aan het Brussels Parlement betreft, voorziet het contract in een reeks maatregelen waaruit blijkt dat de BGHM aan de regering en het parlement antwoorden en verslagen moet overmaken die zo volledig mogelijk zijn. De BGHM heeft in het verleden al vragen van het parlement beantwoord en zal dat blijven doen.

handicapées.

J'en viens au diagnostic et à l'analyse de l'ensemble de l'offre de services prévus dans les dix-huit mois. À ce stade, le plan stratégique local et les plans locatifs et sociaux des SISP font l'objet d'une analyse annuelle. Cette dernière a permis de mettre en exergue l'ensemble des moyens affectés à l'action sociale au sein de ces sociétés et les actions menées auprès des locataires. La deuxième phase consistera à rencontrer les agents du service social des SISP afin de cerner les réalités et les enjeux auxquels ils sont confrontés. Les données collectées alimenteront le diagnostic social régional.

Pour la réflexion sur l'accueil de la personne handicapée lancée dans le précédent contrat de gestion, je vous renvoie à la question de M. Maron sur ce sujet.

S'agissant du reporting au parlement bruxellois annoncé à l'article 31, le contrat prévoit une série de mesures visant à ce que la SRLB soit plus à même de fournir des réponses et rapports - les plus complets possibles - au gouvernement et au parlement. La SRLB est déjà venue à plusieurs reprises répondre aux questions du parlement sur divers sujets et elle le fera encore à l'avenir.

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

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Si j'ai bien compris, vous devez rencontrer une série d'intervenants sociaux tels que les assistants sociaux travaillant pour les SISP ou, éventuellement, pour la SLRB.

En définitive, quelles sont les initiatives propres des sociétés de logement social ?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Welke initiatieven nemen de OVM's zelf?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Des plans de cohésion sociale (PCS) existent au sein des SISP. Je suis en contact avec les personnes qui chapeautent ceux-ci.

Il y a trois semaines, à Molenbeek, lors d'une entrevue avec l'asbl en charge du PCS, j'ai rencontré les habitants afin de comprendre comment ce plan se concrétise au quotidien.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Er zijn projecten voor sociale cohesie binnen de OVM's. Ik sta in contact met de personen die die projecten leiden. Drie weken geleden heb ik ook een aantal bewoners ontmoet om na te gaan op welke manier er vorm wordt gegeven aan die projecten.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Un nouvel enjeu et une nouvelle approche s'imposent en matière d'accompagnement réel. On a parfois l'impression que cela ne faisait pas partie des priorités de toute une série de SISP.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Un certain nombre de radiations se font aux dépens des ménages. À titre d'exemple, il est compréhensible qu'une personne inscrite sur une liste d'attente depuis neuf ans oublie de réintroduire son dossier.

Mme Céline Fremault, ministre.- Les radiations ne sont pas arbitraires, mais s'opèrent sur la base de critères. Toutefois, si les gens ne réintroduisent pas leur dossier, ils sont effectivement radiés.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Cela signifie toutefois que le nombre de radiations annuelles n'implique pas forcément une diminution de la demande.

Les chiffres dont nous disposons à l'horizon 2020 sont corroborés par ceux du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH).

C'est notre rôle d'avoir une vision à plus long terme. Nous devons nous attendre à une aggravation de la situation. Les moyens qu'il faudra mettre en œuvre en 2020 représenteront le double de ce qui serait idéalement nécessaire aujourd'hui.

Par ailleurs, d'autres mesures sont envisageables pour contrer les effets pervers. À Vienne, par exemple, le plafond de revenus permettant d'accéder à un logement social est plus élevé que chez nous.

Enfin, nous ne devons pas nous focaliser uniquement sur la production de nouveaux logements mais encourager la rénovation de bâtiments vides.

- *Les incidents sont clos.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Er is nood aan een nieuwe aanpak. Wij hebben soms de indruk dat voor bepaalde OVM's de sociale begeleiding geen prioriteit is.*

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Sommige schrappingen gaan ten koste van valabele kandidaten. Personen die al negen jaar op de wachtlijst staan, vergeten soms om hun dossier opnieuw in te dienen.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Schrappingen gebeuren niet willekeurig, maar op basis van bepaalde criteria. Wie evenwel vergeet om zijn dossier opnieuw in te dienen, wordt inderdaad geschrapt.*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- De vooruitzichten tot en met 2020 worden bevestigd door de cijfers van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen.*

Het is belangrijk om een langetermijnvisie te hebben. De situatie zal er wellicht op achteruitgaan. In 2020 zullen we vermoedelijk dubbel zo veel middelen nodig hebben als vandaag.

Het volstaat niet om nieuwe woningen te bouwen. We moeten ook de renovatie van leegstaande woningen aanmoedigen.

- *De incidenten zijn gesloten.*

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "les effets de la réforme fiscale régionale sur la politique du logement de la Région".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je souhaitais aborder le tax shift régional également dans cette commission, et non uniquement en Commission des finances comme nous avons coutume de le faire, puisqu'il porte principalement sur le logement.

La réforme fiscale annoncée par le gouvernement apporte des modifications importantes pour l'immobilier : diminution de l'impôt sur les personnes physiques via les centimes additionnels et disparition de la taxe régionale qui sera compensée par l'augmentation du précompte immobilier avec un léger amortisseur prévu sur ce dernier. Un second aspect qui n'était pas annoncé initialement dans l'accord de majorité concerne la suppression définitive dans un an du bonus logement qui sera partiellement compensée par une augmentation des abattements sur les droits d'enregistrement, c'est-à-dire la diminution du coût de ces droits lors de l'achat.

Par ces deux aspects, le logement est donc au cœur du tax shift régional. Vos services ou ceux du gouvernement ou des autorités habilitées ont-ils évalué l'impact sur le marché du logement, tant acquisitif que locatif, de ces mesures ? Je ne le pense pas, mais pouvez-vous me le confirmer ? Comme vous le savez, la suppression définitive du bonus logement ne sera pas compensée par la diminution des droits d'enregistrement. La conséquence est que, pour la majorité des acheteurs, acquérir deviendra plus cher que précédemment pour la durée totale du prêt.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de gevolgen van de gewestelijke belastinghervorming voor het huisvestingsbeleid van het Gewest".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De belastinghervorming die de regering aankondigde, heeft aanzienlijke gevolgen voor wie vastgoed bezit of wil kopen: de opcentiemen bij de personenbelasting dalen en de gewestbelasting verdwijnt, maar dat wordt gecompenseerd door een verhoging van de onroerende voorheffing. Daarnaast schaft u vanaf volgend jaar de woonbonus af, wat gedeeltelijk gecompenseerd wordt met een verlaging van de registratierechten.*

Liet u nagaan welke gevolgen die maatregelen zullen hebben voor de huisvesting? De verlaging van de registratierechten zal niet volstaan om de afschaffing van de woonbonus te compenseren. De aankoop van een woning wordt daardoor in de meeste gevallen duurder.

Ik wil echter geen lans breken voor de woonbonus zoals we die tot nu toe gekend hebben, want dat is een onrechtvaardig systeem, dat bovendien niet efficiënt is om het recht op wonen te garanderen. Wat ervoor in de plaats komt, leidt er echter toe dat de prijs van een koopwoning over de volledige looptijd van de lening duurder wordt. Een mogelijk gevolg is dat het moeilijker wordt om een woning te kopen.

Door de verlaging van de registratierechten krijgen veel kopers wat meer financiële ruimte op het moment van de aankoop van een woning. De kans bestaat echter dat de vastgoedprijzen daardoor stijgen. Tijdens de vorige regeerperiode wezen we minister Vanhengel er al op dat ongewenste neveneffect. Je kunt het vermijden

Il ne s'agit pas ici de défendre le système du bonus logement tel qu'il existait. Nous avons nous-mêmes assez dit que le système en vigueur, hérité du niveau fédéral, était relativement injuste et inefficient pour améliorer le droit au logement. Mais force est de constater que les systèmes qui sont mis en place actuellement vont élever le coût de l'acquisition, en tout cas sur la durée du prêt. Cela peut donc avoir un impact sur l'accès au logement.

A contrario, cela va augmenter la capacité d'achat directe des candidats acquéreurs. C'est le but du jeu. Néanmoins, nombre de ces acheteurs vont disposer de cet abattement et donc de ce pouvoir d'achat "supplémentaire". Il n'est donc pas exclu qu'une partie de l'abattement soit récupérée par le marché par une simple augmentation des prix. Quand, lors de la législature précédente, on a interpellé M. Vanhengel sur le fait qu'ait été calculée ou pas l'ampleur de l'effet d'aubaine sur l'abattement et le droit d'enregistrement, jamais nous n'avons obtenu de réponse. Or, si on veut éviter les effets d'aubaine, il faut mieux cibler ces politiques ; ici, on accentue le problème.

Il en va de même avec l'augmentation du précompte immobilier, puisqu'un certain nombre de personnes estiment qu'il pourrait avoir un impact sur les prix de mise en location. Les syndicats des propriétaires comme des locataires ont émis de vives réserves par rapport au tax shift régional.

Premièrement, j'aimerais donc savoir si vous comptez mener une étude afin d'évaluer l'impact de toutes les mesures envisagées. En effet, elles auront nécessairement une incidence sur le marché du logement et c'est bien là leur ambition.

En ce qui concerne la suppression du bonus logement, avez-vous envisagé que les moyens supprimés puissent être réaffectés à la politique du logement ? Sur le plan politique, le choix de supprimer ce bonus pourrait s'accompagner d'une défiscalisation des moyens qui y sont liés.

En d'autres termes, ces moyens ne seraient plus attribués à la politique fiscale, mais bien à la politique du logement, en ce compris, le cas échéant, au secteur de l'aide à l'acquisition d'un logement. En effet, il existe déjà de nombreux dispositifs d'aide à l'acquisition qui sont ciblés et

door het beleid beter op doelgroepen af te stemmen. Door de huidige gang van zaken zal het probleem echter nog groter worden.

Een hogere onroerende voorheffing leidt tot hogere huurprijzen. Verenigingen van zowel huurders als verhuurders kanten zich tegen de gewestelijke belastinghervorming.

Bent u van plan om te laten bestuderen welke de gevolgen die maatregelen zullen hebben voor de woningmarkt?

Overweegt u om het geld dat door de afschaffing van de woonbonus vrijkomt, aan het huisvestingsbeleid te besteden? Die middelen zouden bijvoorbeeld naar ondersteunende maatregelen voor kandidaat-eigenaars kunnen gaan. Bestaande, vergelijkbare maatregelen voor doelgroepen hebben hun nut al bewezen.

Het Brussels Gewest wil een deel van dat geld echter gebruiken om de registratierechten te verlagen. Het grootste deel is niet voor het huisvestingsbeleid bestemd.

De afschaffing van de woonbonus levert aanzienlijke bedragen op, die de komende jaren alleen maar zullen toenemen. Daardoor ontstaat er twintig jaar lang elk jaar een overschot dat overeenkomt met een twintigste van het budget. Helaas is het momenteel niet de bedoeling om dat overschot in het huisvestingsbeleid te investeren. Zult u ervoor zorgen dat dat in de komende jaren toch gebeurt?

qui ont démontré leur efficacité.

Pourtant, le choix a été fait de ne pas rediriger ces moyens financiers vers la politique du logement et de les consacrer en partie à l'augmentation de l'abattement des droits d'enregistrement, mais surtout à d'autres aspects du budget régional.

Or, ces montants liés à la disparition du bonus logement sont considérables et vont croître d'année en année. Cela va créer des marges budgétaires supplémentaires, soit environ un vingtième du budget, tous les ans pendant vingt ans !

Pourtant, la situation actuelle veut que cet argent ne soit pas attribué à la politique du logement qui est la vôtre, Mme la ministre ! Avez-vous envisagé que ce soit le cas pour les années à venir ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Sur quoi vous basez-vous, M. Maron, pour dire qu'il y a des marges budgétaires qui se dégagent de la réforme fiscale ? Disposez-vous d'une étude sur le sujet ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Waarop baseert u zich voor uw bewering dat de belastinghervorming een begrotings-overschot zal opleveren? Beschikt u over een studie waaruit dat blijkt?*

M. Alain Maron (Ecolo).- Le bonus logement s'applique pour les nouveaux contrats. Les anciens contrats sont immunisés. Le stock d'anciens contrats consomme une partie du budget. Ils disparaissent à raison de 1/20ème des contrats tous les ans, si on considère que les gens ont des contrats d'une durée de 20 ans.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De woonbonus verdwijnt voor nieuwe koop-overeenkomsten. Voor woningen die eerder werden aangekocht, blijft hij bestaan. Gemiddeld zal de kostprijs van de woonbonus voor de Brusselse overheid bijgevolg jaarlijks met een twintigste dalen, aangezien leningen doorgaans een looptijd van twintig jaar hebben.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Il s'agit donc de vos calculs. Ce n'est pas une étude sur laquelle vous vous basez.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat hebt u zelf berekend. U haalt geen resultaten van een studie aan.*

M. Alain Maron (Ecolo).- Ce que je vous indique est assez logique. On a fait ces calculs en apprenant la régionalisation de cette politique. Si vous supprimez le bonus logement sauf pour les anciens contrats, il est tout à fait élémentaire de se dire qu'on va récupérer tous les ans des marges supplémentaires. Le bonus logement n'est pas supprimé pour les contrats en cours. Il va donc continuer à avoir un coût budgétaire. On ne le supprime que pour les nouveaux contrats. Si on considère que les contrats ont une durée moyenne de 20 ans, en gros on récupère de l'ordre de 1/20ème du budget en plus tous les ans. Je ne suis

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Dat is toch logisch. Ik ben trouwens niet de enige die tot die conclusie is gekomen. Het spreekt voor zich dat de afschaffing van de woonbonus jaarlijks een besparing zal opleveren die steeds groter wordt naarmate woningen die voor de afschaffing van de woonbonus werden gekocht geleidelijk aan worden afbetaald.*

pas le seul à faire ces calculs. Beaucoup de personnes ayant analysé cette régionalisation et son impact, notamment avec la suppression du bonus logement et avec la conservation et l'immunisation des contrats existants, ont fait pareil calcul.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je me demande si M. De Bock n'aura pas une autre analyse que la vôtre.

M. Alain Maron (Ecolo).- La décision du gouvernement fédéral de mettre tout le monde au même niveau, c'est-à-dire à 45% de taux d'imposition, a eu tendance à favoriser les personnes qui gagnaient moins et à désavantager les autres. Cela a permis une petite économie, mais la décision est antérieure à la défédéralisation.

J'aimerais savoir ce qu'il en est de la concertation sur ce shift fiscal avec les acteurs du logement. L'avis du Conseil consultatif du logement a-t-il été sollicité ? Avez-vous reçu des avis de la part d'organes consultatifs institués ou de la part d'autres acteurs concernés ?

Des concertations ou des demandes d'informations ont-elles été effectuées auprès du Fonds du logement – sans doute le levier principal pour améliorer l'accès à la propriété dans la Région d'un public ciblé – ou de citydev.brussels. Les impacts sur ces organismes et leurs activités risquent en effet d'être importants.

Quels sont aussi les risques d'impact négatif de l'augmentation du précompte immobilier sur les loyers des logements loués par les agences immobilières sociales (AIS) ou d'autres types de convention ? Quel sera l'impact pour les propriétaires de logements loués via des AIS, ceux-ci bénéficiant actuellement d'une réduction de leur précompte ? Une réflexion est-elle lancée ? Des pistes ont-elles été envisagées pour répondre à ces cas précis ? Qu'en est-il de la déduction fiscale applicable aux logements loués via les AIS ?

Il me semble qu'il faudrait étudier la possibilité d'octroyer une réduction supplémentaire de la taxation régionale sur l'immobilier pour les logements mis en location via les AIS.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik vraag mij af of de heer De Bock uw mening deelt.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De federale regering besliste om voortaan iedereen aan 45% te belasten. Wie een laag inkomen heeft, heeft daar voordeel bij, de rest niet. Dat leverde een kleine besparing op. De beslissing werd echter genomen voor de bevoegdheid aan de gewesten werd overgedragen.*

Overlegt u met de betrokkenen uit de huisvestingssector over de belastinghervorming? Vroeg u de Adviesraad voor Huisvesting om advies? Kreeg u advies van de bevoegde organen of van andere betrokken instanties?

Overlegde u met het Woningfonds of citydev.brussels of vroeg u hen om informatie? Die organisaties en hun activiteiten kunnen een aanzienlijke invloed hebben.

Wat zijn de mogelijke negatieve gevolgen van een hogere onroerende voorheffing voor de huurprijs van woningen die door sociale verhuurkantoren (SVK) of met een ander type overeenkomst worden verhuurd? Wie via een SVK verhuurt, betaalt vandaag minder onroerende voorheffing. Blijft dat zo? Hebt u over een oplossing voor die specifieke gevallen nagedacht? Wat gebeurt er met de fiscale aftrek voor via SVK's verhuurde woningen?

U moet nagaan of het mogelijk is om een bijkomende vermindering van de gewestbelasting voor via SVK's verhuurde woningen toe te kennen.

Discussion

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Je suis assez étonné de l'intervention de M. Maron. Ecolo, comme le parti socialiste et notre groupe DéFI, a plaidé à juste titre pour la suppression, ou du moins la révision, du bonus logement tant il était inégalitaire. Certes, M. Maron, vous l'avez aussi dit, mais vous ne dites pas par quoi le remplacer. Souhaitez-vous un bonus logement révisé ? Si oui, de quelle façon ?

Le gouvernement a fait des choix. Il a décidé de supprimer le super bonus sur la durée qui ne profitait d'ailleurs qu'aux trois déciles supérieurs et qui n'aidaient donc pas à l'acquisition de logements par les Bruxellois. En effet, le prix moyen d'une habitation à Bruxelles varie entre 300 et 325.000 euros. C'est pour cela que la réforme fiscale donne un avantage essentiellement sur les biens de moins de 500.000 euros et est limité au premier logement contrairement au super bonus.

L'accent a été mis sur la baisse des droits d'enregistrement. Vous savez que je suis davantage favorable à une baisse de l'impôt des personnes physiques. Le gouvernement a préféré miser sur ces deux aspects Ce choix est défendable. La baisse des droits d'enregistrement est une mesure fiscale comme l'était le super bonus logement. Cette nouvelle mesure devient de fait un ultra super bonus immédiat à l'achat car désormais, au lieu de payer 30.000 euros de droits d'enregistrement pour un appartement de 300.000 euros, vous ne paierez plus que 15.000 euros. C'est un gain énorme et très différent par rapport à la Flandre qui n'a pas choisi une telle baisse de ces droits sur le premier achat.

Les Bruxellois qui achètent aujourd'hui leur premier logement vont payer beaucoup moins d'impôts que par le passé. Les vendeurs de biens et les notaires affirment que l'essentiel du problème pour les jeunes acheteurs jusque 50 ans résidait dans les frais des droits d'enregistrement.

(Remarques de M. Maron)

Je ne fais pas de distinction entre les catégories

Bespreking

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- De interpellatie van de heer Maron verbaast me. Ecolo heeft, net als de PS en DéFI, terecht gepleit voor de afschaffing of de hervorming van de woonbonus. Mijnheer Maron, u hebt dat ook gedaan, maar ik heb niet van u gehoord wat u in de plaats wilt. Pleit u voor een hervormde woonbonus? Hoe ziet u dan die hervorming?*

De regering heeft keuzes gemaakt. Ze besliste de woonbonus op termijn af te schaffen. Enkel de rijkste 30% van de Brusselaars profiteerde ervan, zodat de maatregel dus niet efficiënt was om meer Brusselaars te helpen met het kopen van een woning. Daarom wordt als gevolg van de belastinghervorming het fiscale voordeel voortaan beperkt tot de eerste gezinswoning, op voorwaarde dat die niet meer dan 500.000 euro kost.

De klemtoon ligt op de verlaging van de registratierechten. U weet dat ik de voorkeur zou geven aan een daling van de personenbelasting, maar de regering wil liever zowel de opcentiemen bij de personenbelasting als de registratierechten verminderen. Die keuze valt te verdedigen. De daling van de registratierechten is een fiscale maatregel, zoals de woonbonus, en komt in feite op hetzelfde neer, want de registratierechten voor een appartement van 300.000 euro dalen bijvoorbeeld van 30.000 naar 15.000 euro. Dat is een groot verschil met Vlaanderen, waar de registratierechten voor de eerste gezinswoning niet gedaald zijn.

Brusselaars die hun eerste woonst kopen, zullen voortaan veel minder belastingen betalen dan in het verleden. Vastgoedverkopers en notarissen bevestigen dat de registratiekosten het grootste probleem vormden voor kopers onder de vijftig jaar.

(Opmerkingen van de heer Maron)

Ik maak geen onderscheid tussen leeftijds-categorieën. Meerdere leden van deze commissie kunnen getuigen dat een heleboel stellen pas een

d'âges. Je considère que nous sommes tous jeunes. Il ne faut pas avoir 20 ans pour former un "jeune couple". Nous sommes plusieurs, dans cette commission, à pouvoir témoigner du fait que de nombreux couples ne parviennent pas à acheter un bien avant 45 ou 50 ans. On oublie souvent ces personnes, parce que les banques ne sont pas derrière elles. Or, il y a un véritable problème parce que ces personnes doivent payer de très lourds droits d'enregistrement et que les banques ne prêtent plus à 100% mais seulement à 80%. Les droits d'enregistrement peuvent donc constituer un véritable frein à l'achat.

Contrairement à une mesure récurrente comme le bonus logement, qui était tout de même limité à 20 ans, les mesures choisies en matière de droits d'enregistrement ne se produiront qu'une seule fois. En réalité, les 15.000 euros que l'on vous donne en une fois correspondent à 10 années de bonus logement. Ils sont concentrés sur la première année, permettant d'éviter l'écueil qu'on oublie toujours : techniquement, 20 ans après, les 1.500 euros ne valent plus que la moitié de la prime dont vous bénéficiez.

Le gouvernement a choisi d'agir au niveau des droits d'enregistrement, mais ce n'est pas la seule mesure qu'il propose. Il y a également la baisse d'1,5% de l'impôt des personnes physiques (IPP) sur les revenus du travail dès 2017. Entre parenthèses, sachons que même les pensionnés payent un impôt sur les revenus du travail. Il suffit de toucher 800 ou 900 euros sous forme de salaire si l'on travaille à temps partiel, ou d'allocations, et un impôt est dû.

De plus, on offre aux Bruxellois une diminution d'impôt en supprimant la taxe régionale de 89 euros.

Et il faut ajouter à ces avantages un bonus habitat qui s'élève à 120 euros par logement.

Sachant que le bonus logement ne sera supprimé que dans un an, on se rend compte qu'on fera l'année prochaine beaucoup plus que ce qui est fait aujourd'hui pour le logement.

Dans le système choisi par le gouvernement et défendu par la ministre, on doit également tenir compte de 60% de locataires. Ces derniers se retrouvent, eux aussi, avantagés lors du paiement

huis kunnen kopen als ze al meer dan 45 jaar oud zijn. Die mensen worden vaak vergeten, maar ze moeten hoge registratierechten betalen, terwijl de banken hun slechts leningen voor 80% van de koopprijs van hun nieuwe woning toestaan. De registratierechten kunnen dus een echte belemmering vormen.

In tegenstelling tot een weerkerende maatregel zoals de woonbonus, die niettemin beperkt blijft tot 20 jaar, blijven de ingrepen in de registratierechten eenmalig. Het komt erop neer dat de 15.000 euro korting door de verlaging van de registratierechten overeenstemt met ongeveer 10 jaar woonbonus, maar je krijgt de volledige korting wel meteen bij de aankoop, waardoor je geen last hebt van inflatie. Dat laatste aspect wordt vaak vergeten.

De regering besliste niet alleen om de registratierechten aan te passen. Er komt ook een daling met 1,5% van de personenbelasting voor inkomsten uit arbeid in 2017. Overigens betalen zelfs gepensioneerden en mensen die slechts 800 of 900 euro verdienen met deeltijdse arbeid of een uitkering die belastingen.

De Brusselaars krijgen verder belasting-vermindering doordat de gewestbelasting van 89 euro afgevoerd wordt. Bovendien krijgen ze een bonus van 120 euro per woning. Pas volgend jaar, wanneer de woonbonus wordt afgeschaft, zal duidelijk worden wat we nu allemaal doen ten gunste van de huisvesting.

In het systeem dat de regering gekozen heeft, wordt ook rekening gehouden met de 60% van de Brusselaars die hun woning huren. Zij zullen ook voordeel hebben bij de fiscale hervorming doordat ze 1,5% meer loon overhouden: de personen-belasting daalt immers.

Eigenaars zullen weliswaar wat meer onroerende voorheffing betalen, maar huurders zullen minder problemen hebben om de huur te betalen.

We voeren de woonbonus af omdat alleen de rijksten er voordeel mee deden en we herverdelen de winst. Dat is minder gunstig voor wie al profiteerde van de woonbonus, maar we brengen de rechtszekerheid niet in het gedrang: voor lopende contracten blijft de woonbonus bestaan, en de woonbonus blijft nog een extra jaar bestaan.

de leur loyer puisqu'ils bénéficient de la réforme fiscale à venir : moins de taxes et plus de salaire en poche puisque 1,5% sera rendu à l'IPP.

Certes, les propriétaires vont payer un peu plus de précompte immobilier, et c'est assumé par ce gouvernement, mais les locataires auront beaucoup plus de facilités pour payer leur loyer : s'ils ont un salaire mensuel de 1.500 euros, ils vont, en moyenne, en gagner 25 de plus par mois. Cela fait 300 euros au bout de l'année, ce qui est un petit bonus dont on bénéficie en tant que locataire.

On supprime le bonus logement qui ne profitait qu'aux plus riches - à ceux qui, non seulement avaient la chance d'acheter une maison, mais surtout à ceux qui achetaient les plus gros biens -, et on redistribue la somme gagnée. La situation est donc moins intéressante pour les personnes qui bénéficiaient du bonus logement, mais nous avons tout de même assuré la sécurité juridique des contrats en cours et nous maintenons le bonus un an de plus. L'avantage des nouveaux bénéficiaires sera moindre, mais plus immédiat, et, grâce à la réforme fiscale, s'étalera non pas sur 20 ans, mais sur 30 ou 40 ans. Si l'on fait la somme de ces mesures, vivre à Bruxelles coûtera moins cher et sera plus avantageux qu'avec les mesures actuelles.

On peut objectiver les moyens par rapport au glissement prévu, mais il est faux de dire qu'il y en a moins pour le logement. D'un certain point de vue, on va aider les gens à faire face à la hausse des loyers, et cette mesure profite à plus de gens que les systèmes précédents, qui étaient inégalitaires et que vous avez dénoncé à juste titre.

On peut évidemment toujours critiquer les décisions. Moi-même, j'aurais préféré miser tout sur l'IPP. Ici, on a choisi des mesures combinées et le résultat n'est pas si mauvais en soi.

Voilà pour la philosophie de la réforme fiscale. Mon groupe et moi-même sommes très fiers qu'elle ait pour seul et unique but de favoriser le choix de rester vivre à Bruxelles. Ceux qui sont partis ne reviendront pas, quoique, parfois, en fin de vie, des personnes isolées se rapprochent de leurs enfants, par exemple après le décès du conjoint. Mais pour les jeunes familles qui sont parties, c'est effectivement trop tard.

In de toekomst zullen mensen die een woning kopen, hun fiscale voordeel meteen volledig krijgen bij de aankoop. Als je rekening houdt met alle maatregelen, wordt wonen in Brussel in de toekomst goedkoper dan met de huidige regeling.

Het is onzinnig om te beweren dat er minder middelen naar huisvesting zullen gaan. In zekere zin helpen we mensen de stijgende huurprijzen te betalen. Er zijn meer mensen die van dit systeem profiteren dan van het oude.

We kunnen natuurlijk alle beslissingen bekritiseren. Ik had er de voorkeur aan gegeven dat de personenbelasting nog meer werd verlaagd, maar de regering heeft voor een combinatie van maatregelen gekozen en het resultaat is heus niet zo slecht.

Dat is de filosofie van de belastinghervorming die mensen moet stimuleren om in Brussel te blijven wonen, want wie eenmaal vertrekt, komen meestal niet meer terug.

(Opmerkingen van de heer Maron en mevrouw Fremault)

De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) beheren vastgoed voor derden en hanteren daarbij sociale tarieven. Heeft de regering voorzien in een compensatie van de verhoging van de onroerende voorheffing met 12% voor woningen die door OVM's of SVK's worden beheerd? Per woning is die verhoging immers niet zo hoog, maar alles bij elkaar gaat het voor openbare instellingen vaak om hoge bedragen.

(Remarques de M. Maron et de Mme Fremault)

J'ai une question légitime, déjà discrètement soulevée par M. Maron. Les sociétés immobilières de service public (SISP) et les agences immobilières sociales (AIS) gèrent des biens pour de tiers à des tarifs sociaux qui favorisent notamment le logement moyen, social ou semi-moyen. Une mesure particulière a-t-elle été prévue par le gouvernement pour compenser la petite hausse de 12% du précompte immobilier ? Cela ne représente pas grand-chose par logement, mais sur l'ensemble des biens publics gérés de près ou de loin par les acteurs publics - régie foncière, AIS, CPAS, etc. -, c'est une masse assez importante. Avez-vous prévu une immunisation ?

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

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Le gouvernement s'est engagé à faciliter l'accès à la propriété par une série de mesures fiscales, dont l'abattement des droits d'enregistrement, mais aussi via la révision des conditions d'octroi de prêts du Fonds du logement et une réduction de leur taux. On ne peut que vous en féliciter et vous soutenir.

Pour que ces mesures visant à faciliter l'accès au logement soient totalement efficaces, il faut activer tous les leviers régionaux existants. Mme la ministre, qu'en est-il du projet d'un financement des frais d'acte d'achat au travers d'un prêt à taux zéro, via le Fonds du logement ? Cette réforme permettrait de glisser d'une taxation du capital vers une taxation de l'immobilier.

Par ailleurs, si je comprends la préoccupation concernant le possible impact de nos politiques sur les réalités quotidiennes de nos concitoyens, en l'occurrence ici sur les loyers, on peut aussi se dire que ce n'est pas spécialement une conséquence de la réforme, mais plutôt de l'augmentation continuelle des loyers par les propriétaires.

Depuis toujours, nous débattons au sein de cette commission de l'augmentation des loyers et la réalité des logements en fonction des loyers souvent disproportionnés qui sont appliqués. C'est pourquoi mon groupe continue à plaider pour un encadrement des loyers qui permettrait d'éviter des effets pervers sur le marché locatif privé, comme

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- De regering wil huisvesting toegankelijker maken met fiscale maatregelen, zoals de verlaging van de registratierechten, maar ook door de voorwaarden om een lening te krijgen van het Woningfonds te versoepelen.*

Hoe staat het met de plannen om de kosten voor de koopakte te financieren met een renteloze lening van het Woningfonds? Dat zou een taxshift betekenen van kapitaal naar vastgoed.

Ik begrijp de bezorgdheid over een eventuele stijging van de huurprijzen, maar die zou niet noodzakelijk het gevolg zijn van een hervorming. Ook zonder maatregelen van de overheid stijgen de huurprijzen voortdurend.

De huurprijzen zijn veel te hoog. Daarom pleit de PS voor een omkadering van deze prijzen om de negatieve effecten van bijvoorbeeld een huurtoelage te voorkomen.

Het Brussels Gewest telt naar verhouding het hoogste aantal huurders. Die trend willen we met deze hervorming omkeren. De regering wil in de eerste plaats de mensen helpen die de grootste moeilijkheden hebben om eigenaar te worden van een woning.

ce pourrait être le cas avec une allocation-loyer. Nous avons souvent mené ce débat sur les effets pervers d'une telle mesure. Dans quelles poches ses bénéfices finiraient-ils et qui soutiendrait-elle véritablement ?

Par rapport au bonus logement, notre Région est celle qui compte le plus de locataires. Cette réforme-ci a pour principale ambition d'inverser la tendance en consacrant tous nos moyens à l'accès à la propriété. L'objectif défini par notre gouvernement consiste à aider prioritairement, en les ciblant un peu plus, ceux qui éprouvent les plus grosses difficultés à accéder à la propriété.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Groen avait compris que le bonus au logement était inefficace et devait être adapté. Je salue donc la décision du gouvernement. Le principe de la réduction immédiate des droits d'enregistrement est intéressant, car ces impôts élevés freinent les gens dans leur décision de déménager dans ou vers Bruxelles.*

Toutefois, le groupe cible est encore trop large. Le gouvernement doit donc identifier les groupes dans lesquels les besoins sont les plus importants et les zones où il veut concentrer ses efforts, au risque de voir presque tout le monde profiter des mêmes avantages.

Si le gouvernement augmente le pouvoir d'achat de la quasi-totalité de la population, une nouvelle flambée des prix n'est pas à exclure. En faisant cela, il n'améliore pas l'accès au marché du logement, mais offre un avantage financier aux propriétaires. Ce n'est évidemment pas là l'objectif.

Le gouvernement doit opérer des choix spécifiques. Je constate une tension entre la politique du logement qui cherche à améliorer l'accès au logement pour des groupes en difficulté et la politique du ministre Vanhengel qui tend à conserver l'attrait de Bruxelles pour la classe moyenne.

En effet, le ministre Vanhengel a déjà confirmé que les hausses de prix des logements à Bruxelles

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Voor Groen was het duidelijk dat de woonbonus inefficiënt was en moest aangepast worden. Het is goed dat de regering dat doet. Het principe van de onmiddellijke korting op de registratierechten is interessant. De belasting onder de vorm van registratierechten is hoog in Brussel en inefficiënt. Ze verhindert bijvoorbeeld dat mensen een huis gaan aanpassen aan hun behoeften. Ze maakt het moeilijker om te verhuizen in of naar Brussel, om dichter bij het werk en in een aangepaste woning te wonen.

De aanpak is interessant, maar nog te algemeen. De doelgroep van deze maatregel is te groot. De regering moet duidelijker bepalen waar de behoeften het grootst zijn en waar ze haar inspanningen wil concentreren. Als ze de toegang tot de woningmarkt wil verbeteren, moet ze zich op een specifieke doelgroep richten. Anders krijgt iedereen, behalve de eigenaars van meerdere woningen, dezelfde voordelen.

Als de regering vrijwel iedereen meer koopkracht bezorgt, valt te vrezen dat de prijzen verder zullen stijgen. Op die manier verbetert ze niet de toegang tot de woningmarkt, maar biedt ze de huiseigenaars een financieel voordeel. Dat is natuurlijk niet de bedoeling.

De regering moet specifieke keuzes maken. De centrale vraag is wat ze wil bereiken. Ik stel een spanning vast tussen het huisvestingsbeleid en het fiscale beleid van minister Vanhengel. Het

sont intéressantes puisqu'elles augmentent les recettes fiscales.

huisvestingsbeleid heeft enerzijds de duidelijke doelstelling om ervoor te zorgen dat sociale groepen die moeilijk aan een woning geraken, een betere toegang tot de woningmarkt krijgen. Anderzijds is het fiscale beleid van minister Vanhengel erop gericht om Brussel aantrekkelijk te houden voor de middenklasse.

Minister Vanhengel heeft al bevestigd dat de prijsstijgingen van de woningen in Brussel vanuit fiscaal oogpunt interessant zijn omdat de belastinginkomsten dan stijgen. Voor hem is een stijging van de woningprijzen dus een goede zaak, maar helaas wordt het op die manier niet gemakkelijker om aan een woning te geraken.

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

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault, ministre.- Lors du conclave du 18 octobre dernier, le gouvernement a pris une série de décisions relatives à la réforme fiscale et choisi d'agir en deux étapes.

La première phase consistera à adopter les dispositions légales nécessaires pour la mise en œuvre des mesures qui doivent être opérationnelles dès le 1er janvier 2016. Il s'agit en gros du shift de la fiscalité sur le travail vers l'immobilier. Ce point figure dans la déclaration de politique régionale.

La seconde visera la suppression du bonus logement et la mise en place d'un abattement conséquent sur les droits d'enregistrement, prévus pour le 1er janvier 2017. Cette opération se veut neutre pour les contribuables bruxellois, qu'ils soient locataires ou propriétaires. L'augmentation du précompte immobilier – entre 9,81 et 14,83% – sera compensée par une diminution de l'IPP via la suppression de la taxe d'agglomération de 1% et celle de la taxe de 89 euros sur les ménages. Cette compensation se vérifie de manière quasi automatique pour les propriétaires. Dans les quelques cas contraires, en particulier pour les propriétaires modestes, le gouvernement a prévu de verser une prime de 120 euros pour rétablir l'équilibre. Cette compensation ne sera pas immédiate pour le locataire. Celui-ci devrait bénéficier dans un premier temps de l'avantage fiscal à l'IPP et de la suppression de la taxe de 89 euros. Il ne verra la répercussion de la hausse

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De regering heeft beslist in twee etappes te werken. In een eerste fase zullen de maatregelen worden goedgekeurd die vanaf 1 januari 2016 van kracht moeten zijn, met name de verschuiving van de lasten op arbeid naar onroerend goed.*

In een tweede etappe komen de afschaffing van de woonbonus en de invoering van een abattement op de registratierechten aan de beurt. Dat zou rond moeten zijn tegen 1 januari 2017. Die ingreep zou budgetneutraal moeten zijn voor zowel eigenaars als huurders.

De verhoging van de onroerende voorheffing wordt gecompenseerd door de afschaffing van de agglomeratietaks van 1% en van de gewestbelasting van 89 euro per huishouden. De bescheiden eigenaars kunnen voorts nog aanspraak maken op een premie van 120 euro.

De huurders zullen uiteraard ook hun voordeel doen bij de afschaffing van de genoemde belastingen. Het is mogelijk dat de eigenaars de stijging van de onroerende voorheffing zullen doorrekenen in de huur, maar dat kunnen ze pas doen wanneer het huurcontract verstrijkt. Dat kan nog jaren duren. In ieder geval zal de prijsstijging beperkt zijn, want gemiddeld zal de onroerende voorheffing met 120 euro per jaar toenemen. Aangezien de gemiddelde huur 650 euro per maand bedraagt, praten we over een theoretische

du précompte sur son loyer qu'à l'occasion d'une renégociation de bail, ce qui dans certains cas qui peut prendre plusieurs années. C'est très difficile à ce stade de déterminer si la hausse moyenne du précompte immobilier, estimée à 120 euros, soit 10 euros par mois, sera répercutée par les propriétaires-bailleurs sur les loyers et dans quel délai.

Sans vouloir éluder l'enjeu de la question, nous parlons d'une hausse potentielle de 10 euros par mois sur un loyer mensuel moyen à Bruxelles de 650 euros. L'impact sur le loyer est donc de 1,5% pour ceux qui ne bénéficieraient d'aucune compensation.

Pour les locataires répondant aux conditions du logement social, le régime de l'allocation-loyer actuel ne permet pas de couvrir cette hausse éventuelle du coût du loyer. C'est à travers un système d'allocation-loyer généralisé, encadré et plafonné, que l'on pourra apporter une réponse appropriée à l'impact de cette réforme fiscale.

Comme signalé en commission la semaine passée, la déclaration de politique régionale (DPR) le prévoit. Le travail est en cours d'élaboration et un avant-projet d'ordonnance sera déposé dans le courant de l'année 2016.

Un autre outil de la politique des loyers pourrait être mis en place par le biais de la régionalisation du bail. C'est la grille indicative des loyers qui devrait permettre de contester les loyers abusifs et ce, sans porter atteinte à la liberté de contracter.

Je suis attentive au suivi de l'impact de cette mesure sur les locataires. Un contrôle régulier de l'évolution des loyers nous permettra d'identifier plus clairement l'impact de la réforme fiscale et ainsi, de proposer des mesures correctives adaptées.

J'ai fait savoir à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) que le prochain focus de l'Observatoire des loyers et des ventes devra porter en priorité sur l'impact de la réforme fiscale sur les loyers.

En ce qui concerne le budget économisé à la suite de la disparition du bonus logement, il faut savoir que toute la marge disponible est affectée au nouveau mécanisme d'abattement des droits

prijsstijging van 1,5%.

Wat de sociale huisvesting betreft, het huidige huurtoelagesysteem biedt geen mogelijkheden om een eventuele stijging van de huur als gevolg van de hervormingen op te vangen. Dat zal wel kunnen zodra er een algemeen regelgevend kader voor de huurtoelages van kracht is. De regering hoopt daar in de loop van 2016 voor te zorgen.

Een andere optie is om een indicatieve huurtabel op te stellen die het mogelijk maakt om op te treden tegen onredelijke huurprijzen. In ieder geval houd ik de impact van de hervormingen op de huurprijzen nauwlettend in het oog en zal ik zo nodig corrigerende maatregelen voorstellen.

De middelen die de regering uitspaart door de afschaffing van de woonbonus, vloeien integraal naar het abattement op de registratierechten en nieuw beleid inzake huisvesting. Hierbij dient gezegd dat het financieel voordeel pas vanaf 2020 groot genoeg zal zijn om nieuw beleid te financieren. Het uitgespaarde budget wordt echter vanaf het begin volledig benut voor een maatregel die de toegang tot eigendom vergemakkelijkt. Dat is alleszins een goede zaak.

De regering beschouwt dit immers als een prioriteit, in de eerste plaats voor de jongeren. Het abattement maakt het veel gemakkelijker om een eerste eigendom te verwerven.

Wij hebben veel aandacht besteed aan de adviezen van de betrokken organisaties. Ik heb de Adviesraad voor huisvesting zopas de plannen voor de eerste fase van de hervormingen bezorgd. Ook voor de tweede fase zullen we het advies van de raad inwinnen. De hervormingsplannen kwamen voorts aan bod tijdens onze frequente contacten met het Woningfonds.

Wat de sociale verhuurkantoren betreft, alle vrijstellingen van onroerende voorheffing blijven ongewijzigd, waaronder het verminderd tarief voor sociale woningen. Wel is het belastingvoordeel voor eigenaars die een huurwoning renoveren, afgeschaft omdat er zeer weinig gebruik van werd gemaakt en de administratieve kosten niet meer in verhouding waren.

Wat mij betreft, zouden eigenaars die hun

d'enregistrement. Celui-ci entrera en vigueur le 1er janvier 2017.

Le budget économisé est par ailleurs insuffisant pour couvrir à lui seul le coût de la nouvelle mesure au cours de cette législature. Ce n'est qu'à partir de 2020 que l'impact budgétaire positif de la suppression du bonus logement sera suffisant pour couvrir à la fois le mécanisme d'abattement des droits d'enregistrement et le financement de nouvelles politiques.

Le gouvernement n'a pas de marges nouvelles depuis la disparition du bonus logement. Il m'est impossible de revendiquer quoi que ce soit à ce sujet et c'est le prochain gouvernement qui déterminera ce qu'il entend faire de ses ressources.

Vous conviendrez du fait que toute la marge budgétaire dégagée à la suite de la suppression du bonus logement est affectée à un mécanisme qui renforce l'accès à la propriété. Les moyens dégagés sont donc intégralement réinjectés dans la politique du logement et je m'en réjouis.

Comme je l'ai souligné lors de la présentation du budget, notre volonté est de renforcer l'accès à la propriété pour les Bruxellois, principalement les jeunes. La réforme fiscale, en particulier la mesure d'abattement, rencontre cet objectif. Elle renforce notre arsenal d'incitants en faveur de la primo-accession. Cet incitant fiscal conjugué aux crédits octroyés par le Fonds du logement permettra une réponse publique plus appropriée et plus efficace.

Sur la concertation, nous avons été très attentifs aux avis formulés par les uns et les autres. Il nous a paru plus judicieux de prendre l'avis du Conseil consultatif du logement après que le gouvernement eut clarifié et arrêté les grandes lignes de la réforme. Le 26 novembre dernier, j'ai été chargée par le gouvernement de solliciter l'avis du Conseil consultatif du logement sur le premier train de réformes. Cela été fait ce mercredi 2 décembre.

Le Conseil sera également consulté sur les textes constituant la seconde partie de la réforme. Nous avons souvent abordé la réforme fiscale lors de nos contacts réguliers avec le Fonds du logement. Ses gestionnaires ont bien accueilli l'abattement du droit d'enregistrement car elle renforce leurs outils de crédit.

eigendom als sociale woning verhuren, een volledige vrijstelling moeten krijgen van het gewestelijke aandeel in de onroerende voorheffing. Ik pleit daarvoor bij minister Vanhengel en hoop dat die maatregel wordt opgenomen in de tweede fase van de hervorming.

In afwachting daarvan bekijken we of we vanaf 2016 het subsidiebedrag voor eigenaars die via de sociale verhuurkantoren verhuren, kunnen verhogen, teneinde de negatieve impact van de hervorming te compenseren. We onderzoeken daarnaast of het Woningfonds ook de aktekosten bij aankoop kan financieren. Het is overigens nu reeds mogelijk om 120% te lenen van de verkoopwaarde van de woning, afhankelijk van de situatie van de aanvrager.

Concernant l'augmentation du précompte sur le prix du logement en location des AIS, nous avons obtenu que toutes les exonérations au précompte immobilier restent inchangées. Le tarif réduit de 0,8 au lieu de 1,25 pour les habitations sociales et les agences immobilières sociales en vertu du Code des impôts sur les revenus de l'ordonnance de 1992 reste en vigueur. La réduction d'impôts visée à l'article 143 du Code des impôts sur les revenus pour les dépenses de rénovation d'une habitation dont le contribuable est propriétaire et qu'il donne en location est supprimée. Le gouvernement a pris cette décision au vu du faible volume budgétaire que cette réduction d'impôts représentait, soit 33.000 euros par an, en rapport à sa charge administrative disproportionnée.

Dans la foulée des débats du Comité bruxellois de concertation économique et sociale (CBCES) qui s'est tenu le 25 novembre dernier et qui avait précisément pour thème la réforme fiscale a été entamée la réflexion sur le levier supplémentaire que peut représenter la réforme pour la politique du logement social. Une solution pour mettre davantage d'habitations sur le marché locatif à des prix abordables réside dans le renforcement des moyens pour les AIS.

On doit donc encourager les propriétaires bailleurs à investir dans le logement social en créant une disposition incitative complémentaire. C'est la raison pour laquelle je plaide pour une exonération plus importante voire une suppression totale du précompte immobilier régional en lieu et place des 0,8%. Cette mesure pourrait même intervenir lors de l'entrée en vigueur de la deuxième phase de la réforme fiscale. C'est ce que je plaide très ouvertement auprès de mon collègue Guy Vanhengel.

Dans l'intervalle, nous étudions également la possibilité d'adapter dès 2016 le montant des subsides alloués aux propriétaires bailleurs par le biais de l'arrêté organisant le secteur des AIS, afin de neutraliser les effets de la réforme qui pourraient décourager ces derniers à investir dans ce segment en particulier. J'ai ainsi répondu à la question de M. De Bock qui portait sur ce qui est envisagé aujourd'hui pour immuniser ou atténuer au maximum.

En matière de financement des frais d'actes d'achat par le Fonds du logement, comme je l'ai dit la

semaine dernière en Commission du budget, le chantier fait partie de l'un des aspects qui seront analysés dans le cadre de la révision du nouveau contrat de gestion du fonds. C'est prévu pour 2016 et il sera tenu compte des dernières décisions liées à la réforme fiscale.

Je rappelle par ailleurs que j'ai déjà entamé une série de modifications au sein des prêts accordés par le fonds puisqu'il est désormais possible, moyennant une analyse de la situation du demandeur par le fonds, d'emprunter jusqu'à 120% de la valeur vénale de l'habitation. Ce train de mesures est déjà passé en février de l'année dernière tout comme le système de mensualités progressives.

Voilà ce que je pouvais fournir comme informations sachant que nous ne sommes pas dans un débat portant sur le logement et non sur la fiscalité pure.

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

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

M. Alain Maron (Ecolo).- Je vous remercie pour votre réponse complète qui me rassure partiellement. Je vais prendre connaissance de l'avis du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) rendu, me dites-vous, le 2 décembre. Je ne le vois pas en ligne.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- U stelt me gedeeltelijk gerust. Het advies van de Adviesraad voor huisvesting vind ik nergens online.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Ils ont finalisé le travail hier, le document n'est pas encore disponible.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het is pas sinds gisteren klaar en nog niet beschikbaar.*

M. Alain Maron (Ecolo).- Pouvez-vous nous en donner les grandes lignes ?

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Wat zijn de krachtlijnen?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Je ne l'ai pas en ma possession.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik heb de tekst niet.*

M. Alain Maron (Ecolo).- Nous le découvrirons donc ensemble dès qu'il sera disponible. Je vous ré-interpellerai prochainement.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ik zal later opnieuw een interpellatieverzoek hierover indienen.*

(Remarques)

(Samenspraak)

(Colloques)

Toen de woonbonus in 2014 opdook in de verkiezingsdebatten, was ik de enige politicus die er openlijk het nut van betwijfelde en zei dat het gewest zijn geld beter op een andere manier kon

Je voudrais faire une mise au point sur le bonus logement parce que je pense que, parfois, l'on

nous prête des intentions que nous n'avons pas. En 2014, lorsqu'il était question du bonus logement dans les débats électoraux, j'étais le seul représentant d'un parti politique à dire ouvertement que cette formule ne fonctionnait pas car les effets d'aubaine était trop importants et qu'une fois régionalisés, il faudrait réorienter ces montants budgétaires. La plupart des autres partis se taisaient sur le sujet ou disaient exactement le contraire. D'ailleurs, M. De Bock, je n'ai trouvé nulle trace d'une volonté de supprimer le bonus logement dans le programme du FDF de l'époque...

Bref, c'est donc effectivement une bonne chose d'être sorti du système du bonus logement tel qu'il était conçu. Cependant, nous aurions préféré qu'une partie au moins du budget progressivement récupéré serve aux politiques du logement, que vous mettez en œuvre, et non aux politiques fiscales. Vous avez besoin de moyens pour mener ces politiques, y compris d'ailleurs pour le volet relatif aux acquisitions, mais en les ciblant. À cet égard, l'ensemble du paquet présenté est assez décevant.

Vous allez bénéficier de marges supplémentaires tous les ans. Apparemment, sur le budget 2017, le montant récupéré par la suppression du bonus va être inférieur au coût de l'abattement supplémentaire des droits d'enregistrement. Selon moi, ce ne sera plus le cas en 2018 ni, a fortiori, en 2019.

Lors de la constitution de budget par le gouvernement, vous aurez des opportunités pour récupérer des masses budgétaires. En tout cas, soyez attentive à ce que M. Vanhengel compte faire de ces masses.

Mme Céline Fremault, ministre.- Avez-vous interrogé M. Vanhengel à ce sujet ?

M. Alain Maron (Ecolo).- Bien entendu !

Mme Céline Fremault, ministre.- Et il vous a annoncé qu'il disposerait de marges à partir de 2017 ?

M. Alain Maron (Ecolo).- Obtenez-vous des réponses claires de M. Vanhengel lorsqu'il ne souhaite pas répondre ?

besteden zodra het er bevoegd voor werd. Mijnheer De Bock, ook het FDF was toen niet voor een afschaffing gewonnen.

De afschaffing van de woonbonus is dus goed, maar ik had graag gezien dat toch minstens een deel van de uitgespaarde middelen zou worden gebruikt voor huisvesting in plaats van voor louter fiscale maatregelen.

In de begroting 2017 zal de winst die de afschaffing van de woonbonus oplevert, nog kleiner zijn dan het verlies door de lagere registratierechten, maar volgens mij zal dat de daaropvolgende jaren niet meer zo zijn.

Er komen dus extra middelen vrij, maar het valt af te wachten wat de heer Vanhengel daarmee van plan is.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Hebt u de heer Vanhengel ondervraagd?*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Uiteraard!*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Heeft hij gezegd dat er vanaf 2017 bijkomende budgettaire ruimte vrijkomt?*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Krijgt u soms duidelijke antwoorden van de heer Vanhengel als hij niet wil antwoorden?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous déduisez du fait que sa réponse n'était pas absolue qu'il aurait travesti la réalité et cacherait des choses.

M. Alain Maron (Ecolo).- Il ne s'agit pas d'une posture politique de ma part. Mécaniquement, la suppression du bonus logement et son maintien pour les anciens contrats libéreront une marge budgétaire d'environ un vingtième du budget annuel total de ce même bonus logement. Cela à moins que vous décidiez d'augmenter les abattements d'une année à l'autre.

Je vous demande d'anticiper, de réaliser une étude économique qui permette de mesurer l'augmentation des marges libérées au fil des années grâce à la suppression du bonus logement. Essayez de récupérer une part de ces montants directement pour la politique du logement.

La bonne nouvelle est que vous plaidez pour la suppression totale du précompte immobilier sur les logements mis en location par le biais d'une AIS. J'espère que dans les discussions gouvernementales, cette décision sera prise rapidement, au moins lors de la mise en œuvre de la réforme fiscale annoncée pour 2017.

Je salue le fait que dans le cadre de la réforme de la loi sur les baux, vous entendez faire référence aux grilles de loyers et à la notion de loyer abusif. Des éléments de la proposition d'ordonnance que nous avons déposée vont dans le même sens. Je prends acte de votre volonté politique en la matière, et je vous encourage dans cette voie.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- U lijkt te denken dat hij zaken achterhoudt.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Door de afschaffing van de woonbonus komen er hoe dan ook fondsen vrij. Ik vraag u om na te gaan over hoeveel het gaat, en om een deel van dat bedrag te gebruiken voor huisvesting.*

U wilt de onroerende voorheffing helemaal afschaffen voor woningen die verhuurd worden via een SVK. Ik hoop dat dat snel in orde komt.

U wilt ook gebrek maken van referentie-huurprijzen en het begrip overdreven huurprijs invoeren. Dat moedig ik aan.

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Je vais m'en tenir au fait personnel. J'ai été cité dans la réplique de M. Maron. Mon groupe n'avait rien prévu sur la suppression du bonus logement dès lors que cette matière appartenait au paquet de compétences régionalisées contre lequel mon groupe avait voté. Pour ce qui nous est reproché, nous avons conservé la sécurité juridique pour tous les contrats en cours.

Sur la position de mon groupe sur le bonus logement, je tiens à dire qu'on ne peut pas tenir ici deux discours. Je respecte le vôtre, car vous avez toujours été clair, mais Mme Genot, en tribune à la

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Ik wil even de heer Maron van antwoord dienen. Mijn fractie heeft nooit gepleit voor de afschaffing van de woonbonus. De bevoegdheid voor de woonbonus werd geregionaliseerd naar aanleiding van een staatshervorming waar mijn fractie zich tegen verzette.*

U bent altijd consequent tegen de woonbonus geweest, maar mevrouw Genot zei in de plenaire vergadering dat de mensen door de afschaffing van de woonbonus veel geld zouden verliezen en betwistte de cijfers van de regering. Dat strookt niet met uw verklaringen.

séance plénière, a dit que les gens perdaient beaucoup d'argent avec le bonus logement et contestait les chiffres du gouvernement. On ne peut pas accuser le gouvernement de faire perdre des sommes faramineuses à la majorité des citoyens et de favoriser uniquement les 3% des plus riches avec cette mesure et d'un autre côté, dire autre chose.

M. Alain Maron (Ecolo).- Vous aviez présenté des graphiques mensongers sur les budgets globaux. Nous avons simplement rétabli l'équilibre.

(Colloques)

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "les changements de la politique de production et de rénovation de logements sociaux pour les personnes souffrant de handicap et les personnes à mobilité réduite".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Depuis la rédaction de l'interpellation, j'ai pris connaissance du contrat de gestion de niveau 1 entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et la Région, qui se trouve maintenant en ligne. Lors de la rédaction de l'interpellation, je n'avais pas encore eu l'occasion d'y avoir accès.

J'avais été assez interpellé, il y a quelques semaines, en prenant connaissance d'un document à l'en-tête de la SLRB circulant chez différents acteurs du logement. Celui-ci concernait le

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- U hebt leugenachtige statistieken gegeven over de algemene budgetten. Wij hebben gewoon de puntjes op de i gezet.*

(Samenspraak)

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de wijzigingen in het beleid inzake productie en renovatie van sociale woningen voor personen met een handicap en personen met beperkte mobiliteit".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Enkele weken geleden circuleerde bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) een document van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) waarin stond dat het oude beheerscontract van niveau 1, voor de periode van 2010 tot 2014, bepaalde dat bij elk bouwproject of zware renovatie 75% van de woningen toegankelijk moest worden voor personen met een beperkte mobiliteit, 20% aanpasbaar en 5% volledig aangepast voor dat doelpubliek. Verder staat in het document van de*

nouveau contrat de gestion de niveau 1 et stipulait : "L'ancien contrat de gestion de niveau 1 (2010-2014) indiquait que tous les projets de construction et de rénovations lourdes devaient avoir 75% de logements accessibles, 20% de logements adaptables et 5% de logements adaptés" aux personnes à mobilité réduite (PMR). Le nouveau contrat de gestion de niveau 1, qui concerne la période 2015-2020, réitère cette volonté mais ne précise plus de pourcentage : on n'y trouve plus trace d'objectifs ou d'obligations en termes de pourcentage de logements à destination des PMR ou personnes souffrant d'un handicap dans les projets de nouveaux logements ou de rénovation lourde dans le logement social, ce qui de prime abord peut sembler étonnant, même par rapport aux intentions politiques que vous affichiez, puisque vous avez toujours dit que vous étiez particulièrement attentive au sort des personnes handicapées ou souffrant de handicap ainsi qu'à leur accès au logement et à d'autres services.

Qu'est ce qui a présidé à cette modification ? Pourquoi ce choix politique ? Puisque les objectifs chiffrés sont retirés du contrat de gestion, que met-on alors en œuvre pour améliorer l'accès au logement social pour les personnes souffrant de handicap et les PMR ?

Nous n'imaginons pas qu'un tel retrait ne soit pas accompagné d'autres mesures plus positives en ce sens. Quelles sont-elles ?

Les pourcentages par projet peuvent en effet poser question et ne pas toujours être opportuns - par exemple parce que le projet serait géographiquement difficilement accessible ou situé dans une zone avec peu de demandeurs -, mais la suppression pure et simple de tout objectif chiffré et le simple remplacement par une intention ou une volonté ne nous semble pas acceptable. En effet, la production de tels logements, plus complexes à construire, ne peut exclusivement dépendre du bon vouloir des sociétés de logement.

Par ailleurs, il semble qu'une bonne centaine de PMR soient dans l'attente d'un logement social. Un système spécifique d'attente et d'attribution a été mis en œuvre, mais d'aucuns l'estiment encore peu clair et efficace.

BGHM dat in het nieuwe beheerscontract voor de periode van 2015 tot 2020 nog steeds wordt verwezen naar het streven om woningen toegankelijk te maken voor personen met een beperkte mobiliteit en gehandicapten, maar dat er geen streefcijfers meer worden gehanteerd.

Wat verklaart deze ommekeer?

Hoe zult u ervoor zorgen dat gehandicapten en personen met een beperkte mobiliteit vlotter een sociale woning kunnen betrekken? Het is belangrijk dat het schrappen van de streefcijfers met andere maatregelen wordt gecompenseerd.

Het is begrijpelijk dat het niet gemakkelijk is om de streefcijfers voor elk afzonderlijk huisvestingsproject te halen, bijvoorbeeld omdat het project moeilijk bereikbaar is of in een zone ligt waar weinig vraag naar aangepaste woningen is, maar het volledig afschaffen van streefcijfers is volgens ons een brug te ver. Voor de productie van woningen die aangepast zijn aan gehandicapten en personen met een beperkte mobiliteit mag de overheid niet enkel op de goede wil van de OVM's vertrouwen.

Naar verluidt zou een honderdtal personen met een beperkte mobiliteit op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Er werd een specifiek wacht- en toewijzingssysteem ingevoerd, maar dat zou niet duidelijk en efficiënt genoeg zijn.

Hoe wordt de wachtlijst voor personen met een beperkte mobiliteit die een sociale woning aanvragen precies beheerd? Klopt het dat er ongeveer honderd mensen op die wachtlijst staan?

Is de overeenkomst tussen de BGHM en de Association nationale pour le logement des handicapés (ANLH) nog altijd van kracht? Werd die overeenkomst geëvalueerd? Wordt in het ontwerp van beheerscontract aandacht besteed aan de toewijzing van sociale woningen aan personen met een beperkte mobiliteit en gehandicapten?

Is het overzicht van aanpasbare en aangepaste woningen al klaar? Hoe betrouwbaar is dat document? Hoe wordt de BGHM erbij betrokken en op welke manier oefent ze controle uit? Is er een link tussen dat specifieke overzicht en het algemene overzicht van sociale woningen dat de

Pourriez-vous faire le point sur la manière dont sont gérées les listes d'attente pour le logement social destiné aux PMR ? Confirmez-vous qu'une centaine de personnes sont en attente ?

Qu'en est-il de la convention entre la SLRB et l'Association nationale pour le logement des handicapés (ANLH), portant spécifiquement sur ce sujet ? Est-elle toujours en cours ? A-t-elle été évaluée ? Le projet de contrat de gestion aborde-t-il cette question de l'attribution spécifique pour les personnes souffrant de handicap et les PMR ?

Par ailleurs, qu'en est-il du cadastre des logements adaptables et adaptés ? Est-il finalisé ? Quel est son degré de fiabilité ? Qu'en est-il du rôle et du contrôle effectif de la SLRB sur ce cadastre ? Quel lien existe-t-il entre ce cadastre spécifique et le cadastre technique général centralisé à la SLRB ?

S'est-on toujours bien assuré de l'absence de confusion entre "logements adaptés" et "logements bénéficiant d'un système d'«aide à la vie journalière»" ? Il ne s'agit pas du tout du même type de dispositif et des confusions règnent à ce sujet dans certaines listes.

Enfin, plus globalement, M. Mampaka vous avait interpellé au sujet des résultats du groupe de travail "logement et handicap" auquel vous faisiez référence à l'occasion d'un débat en janvier dernier. Où en est ce groupe de travail et à quelles conclusions est-il arrivé ?

BGHM bijhoudt?

Werd er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen aangepaste woningen en woningen met bepaalde maatregelen die het dagelijkse leven van personen met een beperkte mobiliteit en gehandicapten eenvoudiger maken? In bepaalde lijsten worden die twee categorieën met elkaar verward.

Hoe ver staan de werkzaamheden van de werkgroep die zich bezighoudt met huisvesting voor gehandicapten? Tot welke conclusies is die gekomen?

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le nouveau contrat de gestion entre la Région de Bruxelles-Capitale et la SLRB a été signé le 2 septembre 2015 et publié le 23 septembre 2015. En effet, ce nouveau contrat de gestion, couvrant la période 2015-2020, ne précise plus de pourcentage. En pratique, nous avons constaté que les quotas n'étaient pas toujours respectés, pour les rénovations en tout cas. Les raisons sont multiples. Vous en citez certaines en particulier lorsque le projet est géographiquement difficilement accessible eu égard à son environnement. Il s'agit

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- In het nieuwe beheerscontract van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met de BGHM, dat van 2015 tot 2020 loopt, staan geen streefcijfers meer. In de praktijk stelden we vast dat de quota niet altijd werden gehaald, zeker niet in het geval van renovaties. Dat heeft talloze oorzaken, waarvan u er een aantal opsomt. Soms heeft het met kosten te maken. Zo moeten oude gebouwen liften krijgen. Een ander probleem is dat er bij sommige OVM's nauwelijks aanvragen voor aangepaste woningen binnenkomen. Er was*

parfois d'une question de coûts (cela implique bien souvent de construire des ascenseurs dans de vieux bâtiments qui ne sont pas toujours conçus à cet effet) ou une question de demande (certaines SISP ont une demande très faible sur leur liste de candidats). Certaines SISP ont une demande importante, mais d'autres quasiment pas. Il est donc apparu nécessaire de pouvoir avoir une approche plus fine et efficace pour parfois imposer un quota plus ou moins important en fonction des projets.

Partant, le nouveau contrat de gestion a prévu la mise en place d'une grille permettant d'analyser plus précisément sur la base d'une étude de faisabilité, projet par projet, le besoin en logements adaptés aux PMR.

Ces études de faisabilité permettront de déterminer pour les logements : le nombre total de logements PMR, la répartition entre les logements sociaux et moyens, la répartition par typologie (nombre de chambres), la surface brute totale et le prix au m².

Elles permettront aussi de déterminer les besoins : le nombre de demandes de logements (y compris les demandes de mutations) auprès du futur gestionnaire (SISP ou commune) par typologie (nombre de chambres) et, le cas échéant, par catégorie (logements PMR, logements communautaires, etc.).

Le nouveau contrat de gestion vise ainsi à tout mettre en œuvre pour réellement permettre une meilleure adéquation entre les besoins et l'offre de logements grâce à ces études de faisabilité menées en amont de l'initiation des projets, mais également grâce à l'analyse des besoins par type de logement qui sera menée.

La grille type d'analyse est actuellement en cours d'élaboration au sein de la SLRB. Elle devrait être livrée dans les mois qui viennent. Cette grille constituant une annexe du contrat de gestion, elle aura par conséquent la même valeur que celui-ci.

Enfin, dans le cadre de la mise en place d'actions sociales cohérentes au sein du secteur, la SLRB poursuit la réflexion initiée dans le contrat de gestion précédent concernant l'accueil des personnes handicapées dans le logement social. Dans ce cadre, tant les réflexions internes à la

dus nood aan maatwerk.

Daarom voorziet de nieuwe beheersovereenkomst in een tabel waarmee we een beter beeld krijgen van de behoefte aan aangepaste woningen. Dat gebeurt voor elk afzonderlijk project, op basis van haalbaarheidsstudies waarmee we het benodigde aantal aangepaste woningen, de onderverdeling in sociale woningen en woningen voor middeninkomens, het aantal slaapkamers, de totale bruto-oppervlakte en de prijs per m² bepalen.

Het nieuwe beheerscontract moet dus helpen om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen met behulp van haalbaarheidsstudies voordat huisvestingsprojecten van start gaan. Daarbij wordt ook met een analyse van de precieze behoeften gewerkt.

De BGHM stelt momenteel de analysetabel op. Die zou een van de volgende maanden klaar moeten zijn en wordt een bijlage van het beheerscontract.

In het kader van de invoering van een samenhangend sociaal beleid in de sector willen we in de toekomst nog meer rekening houden met de specifieke behoeften van gehandicapten.

De strategie die daaruit volgt, kan eventueel leiden tot aanhangsels bij de beheerscontracten van niveau 1 en 2 en bij het typebestek dat gebruikt wordt voor renovaties, zoals bepaald in artikel 19 van het beheerscontract voor de periode van 2015 tot 2020.

De BGHM zal een personeelslid aanduiden dat verantwoordelijk wordt voor de toepassing van de strategie, zowel bij de maatschappij zelf als bij de OVM's.

Naast het beheerscontract blijven de wettelijke verplichtingen gelden. Ik noem bijvoorbeeld de Huisvestingscode, waardoor de BGHM verplicht is om een deel van haar woningen aan te passen voor personen met een handicap. Ik verwijs ook naar de ordonnantie van 19 juli 2007, die bepaalt dat er ten minste 1.000 m² woonruimte voor mensen met een handicap of collectieve voorzieningen worden aangelegd in elk hefboomgebied, elk gebied van gewestelijk belang (GGB) of elk gebied van gewestelijk belang met

SLRB que le groupe de réflexion logement-handicap que j'ai initié permettront de continuer à améliorer de manière continue la stratégie à mener pour une meilleure prise en compte des besoins spécifiques des personnes handicapées.

La stratégie qui en résultera pourra, le cas échéant, donner lieu à un avenant aux contrats de gestion de niveau 1 et 2 et au cahier des charges type, utilisé dans le cadre des travaux de rénovation et prévu à l'article 19 du contrat de gestion 2015-2020. Nous reviendrons plus longuement sur les résultats du groupe de travail en fin d'exposé.

Enfin, la SLRB désignera une personne responsable qui veillera à la mise en place de cette stratégie en son sein et dans les sociétés immobilières de service public (SISP).

Au-delà du contrat de gestion, les obligations légales existantes restent d'application. Rappelons à ce propos le Code du logement, qui prescrit à la SLRB une obligation d'adapter une partie des logements aux personnes handicapées, et surtout l'ordonnance du 19 juillet 2007 qui impose que, dans chaque zone levier et chaque zone d'intérêt régional (ZIR) ou zone d'intérêt régional à aménagement différé (Zirad) du Plan régional d'affectation du sol (PRAS), une superficie d'au moins 1.000m² soit affectée à la construction de logements adaptés aux personnes handicapées et/ou d'au moins une infrastructure d'équipement d'intérêt collectif.

Les PMR en liste d'attente pour un logement social sont au nombre de 80.

La convention avec l'Association nationale pour le logement des handicapés (ANLH) confie à celle-ci trois missions : organiser des formations pour le service technique et le service social des SISP, analyser la demande des candidats locataires PMR et assurer un accompagnement de ces derniers.

Une évaluation de ladite convention a bien été réalisée. Il en ressort que les formations ont répondu aux besoins des intéressés. Il a été difficile d'évaluer la plus-value réelle de l'ANLH dans l'attribution des logements PMR. S'agissant de l'accompagnement des candidats locataires, des progrès réels restent à faire.

uitgestelde aanleg (GGBUA) van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

Er staan momenteel 80 personen met een beperkte mobiliteit op de wachtlijst voor een sociale woning.

De Association nationale pour le logement des handicapés (ANLH) verstrekt opleidingen aan de technische en sociale diensten van de OVM's, analyseert aanvragen van kandidaat-huurders met een beperking en begeleidt hen.

De voornoemde overeenkomst werd wel degelijk geëvalueerd. Daaruit bleek dat de opleidingen beantwoorden aan de behoeften. Het was moeilijk om de reële meerwaarde van de ANLH inzake de toekenning van woningen aan personen met een beperkte mobiliteit in te schatten, maar op het vlak van begeleiding van kandidaat-huurders is er nog werk aan de winkel.

Met begeleiding werd bedoeld dat kandidaat-huurders tips kregen en werden bijgestaan, en dat er contact werd gelegd met potentiële huurders als een OVM de ANLH liet weten dat er een aangepaste woning beschikbaar was. De conventie bepaalde dat de diverse stappen en contactmomenten traceerbaar moesten zijn. De ANLH zorgde voor een lijst van de interventies bij 130 mensen. Na analyse stelde de BGHM vast dat het merendeel van de contacten niet met kandidaat-huurders plaatsvond en dat de begeleiding zich beperkte tot het verstrekken van informatie over de inschrijving voor een sociale woning of het verzenden van een inschrijvingsformulier.

Volgens de BGHM werd de begeleidingsopdracht niet naar behoren uitgevoerd. We gaan momenteel na hoe we daar een mouw aan kunnen passen.

In het technische overzicht van het patrimonium wordt inderdaad een onderscheid gemaakt tussen toegankelijke woningen, aangepaste woningen, aanpasbare woningen en woningen met aanpassingen voor hulp bij het dagelijkse leven. Er is slechts één overzicht, en daarin staat alle informatie.

De BGHM verzamelde in september 2015 andermaal gegevens over deze kwestie en beschikt nu dus over actuele en betrouwbare gegevens. De

La mission d'accompagnement consistait à dispenser des conseils et à assurer le suivi des candidats locataires, d'une part, et à contacter tous les demandeurs potentiels d'un logement PMR chaque fois qu'une SISP informe l'ANLH de la disponibilité d'un logement adapté, d'autre part. Pour garantir la réalisation de cette mission, la convention imposait une "traçabilité des différentes étapes et des différents contacts". L'ANLH a transmis un listing reprenant ses interventions auprès de 130 personnes. Après analyse, la SLRB a constaté que la majorité des interventions ne semblaient pas s'adresser à des candidats locataires et que l'accompagnement consistait, soit en une simple dispense d'informations au sujet de l'inscription pour bénéficier d'un logement social, soit en l'envoi d'un formulaire d'inscription.

Sur la base des éléments cités, la mission d'accompagnement n'a pas été, selon la SLRB, réalisée comme la convention le prévoyait. Nous sommes donc en train d'identifier le moyen de passer au-delà de ces griefs. Nous veillons à améliorer le processus. C'est l'un des objectifs du groupe de travail logement-handicap.

Le cadastre technique du patrimoine distingue effectivement les logements accessibles, adaptés, adaptables ainsi que les logements adaptés avec une aide à la vie journalière (AVJ). Les quatre distinctions sont claires et la démarche en ce sens est finalisée. Il n'y a donc pas deux cadastres mais un seul et le cadastre technique reprend l'ensemble des informations.

La SLRB vient de refaire une enquête sur le sujet en septembre 2015 et dispose donc de données actualisées et fiables. La SLRB contrôle les données du cadastre mais la responsabilité de la pertinence des composants et de leurs caractéristiques demeure dans le chef des sociétés immobilières de service public (SISP). La caractéristique relative aux personnes à mobilité réduite n'était pas considérée comme essentielle jusqu'à présent et n'était donc pas une information obligatoire. C'est désormais modifié. Dès 2016, cette information deviendra obligatoire.

J'ai mis en place un groupe de travail logement-handicap au sein de mon cabinet. Il réunit des représentants de celui-ci, du secteur du handicap tel Altéo et de la SLRB. Comme cela a déjà été

BGHM controleert de gegevens in het overzicht, maar het blijft uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de OVM's om correcte gegevens door te geven. Tot nu toe werd het feit dat iemand een mobiliteitsbeperking had, niet als belangrijke informatie beschouwd. Daar komt verandering in. Vanaf volgend jaar moet zulke informatie verplicht worden meegedeeld.

In mijn kabinet is een werkgroep huisvesting voor PBM's actief. Daarin zijn kabinetsmedewerkers, vertegenwoordigers uit de gehandicaptensector zoals Altéo en medewerkers van BGHM vertegenwoordigd. Er zijn al concrete maatregelen genomen en er staan er nog meer op stapel. In het ontwerp van besluit inzake de hervorming van de wetgeving voor sociale verhuurkantoren (SVK) komt een hoofdstuk over huisvesting voor gehandicapten. Dat biedt SVK's de mogelijkheid om een bepaald percentage van hun woonprojecten te reserveren voor mensen met een handicap.

Het beheerscontract met het Woningfonds bepaalt dat een van zijn opdrachten bestaat in de bouw van woningen voor mensen met een handicap. Daar wordt wel degelijk werk van gemaakt. In het Gewestelijke Huisvestingsplan zijn een aantal aangepaste of aanpasbare woningen gepland.

Tijdens een vergadering met de BGHM, het kabinet, de federaties van OVM's, de ANLH en Diensten Hulp bij het Dagelijks Leven (DHDL's) werd duidelijkheid geschapen over de rol van de ANLH en de diensten in het kader van toekenningen van DHDL's en over de sociale begeleiding van huurders. Uit de vergadering bleek dat er nood is aan een folder over de rol van de DHDL's en dat we moeten nadenken over subsidies voor OVM's die DHDL's organiseren. Dat gebeurt momenteel.

De BGHM organiseerde ook een informatie-vergadering over sociale huisvesting voor gehandicapten, met sociale assistenten van de OVM's.

Eind 2015 verschijnt er een gids over huisvesting voor gehandicapten. Daarmee worden particulieren en mensen die betrokken zijn bij werkzaamheden (architecten, aannemers enzovoort) geïnformeerd over de aandachtspunten bij de aanpassing en de bouw van een woonst.

évoqué, certaines actions concrètes ont déjà été réalisées ou sont en passe de l'être. Au niveau des agences immobilières sociales (AIS), dans le cadre de la réforme de la législation, le projet d'arrêté prévoit un chapitre consacré aux logements destinés aux personnes handicapées. Cet élément neuf devrait permettre à une AIS de réserver un quota de logements destinés à un projet d'habitat pour personnes handicapées dans le cadre d'un partenariat avec un organisme agréé par la Cocof.

Le contrat de gestion du Fonds du logement prévoit qu'une de ses missions est de créer des logements pour personnes handicapées. Ce qu'il fait ! Un certain nombre de logements adaptés et/ou adaptables sont prévus dans Plan régional de logement. À titre d'exemple, une convention a été conclue avec l'asbl Le 8ème Jour et une petite dizaine de logements pour personnes handicapées a été construite. D'autres conventions sont en cours d'étude.

En ce qui concerne le logement social, outre les réflexions concernant la convention en tant que telle et son évaluation, une réunion s'est tenue entre la SLRB, le cabinet, les fédérations des SISP, l'ANLH et les services AVJ pour clarifier d'une part le rôle de l'ANLH et des services dans le cadre d'attributions de type AVJ et d'autre part l'accompagnement social des locataires. De cette réunion il est ressorti l'intérêt de réaliser un document sous forme de dépliant ou autre pour préciser le rôle des AVJ et de mener une réflexion sur l'utilisation des subsides liés aux AVJ accordés aux SISP dotées de ce type de service. Ce travail est en cours.

A également été organisée par la SLRB une réunion portant sur la thématique "Handicap et logement social" à l'attention des travailleurs sociaux des SISP pour sensibiliser les professionnels du secteur social. Des experts ont été invités pour informer et nourrir la réflexion parmi lesquels l'ANLH qui a présenté les différents outils et services existants, des représentants du service Personne handicapée autonomie recherchée (Phare) de la Cocof qui ont abordé la question des adaptations au logement et des aides.

En termes d'information, la publication d'un guide "Handi cap logement" est prévue pour fin 2015. J'avais fait le même type de brochure quand j'étais

Ook staat in die gids informatie over het verschil tussen aanpasbare, aangepaste en toegankelijke woningen, over de wetgeving enzovoort.

(Mevrouw Nadia El Yousfi, derde ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

en charge de l'Emploi "Handi cap emploi". Il s'agit de sensibiliser les particuliers et les personnes impliquées dans la réalisation des travaux (architectes, entrepreneurs, décideurs, conseillers et travailleurs sociaux impliqués) à l'adaptation et à la construction d'un logement. Cette brochure permet également d'apporter une information quant aux notions de logement adaptable, adapté et accessible et d'orienter en donnant les références légales et celles de toute publication pratique utile.

Voilà, je pense avoir répondu de manière assez complète, M. Maron, à l'ensemble de vos questions.

(Mme Nadia El Yousfi, troisième vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)

Mme la présidente.- La parole est à M. Maron.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

M. Alain Maron (Ecolo).- Je vous remercie pour votre réponse extrêmement complète et plutôt rassurante. Cependant, si j'ai obtenu l'information, c'est simplement parce que le document de la SLRB a circulé. Or, visiblement, il n'était pas complet puisqu'il ne contenait pas l'annexe que vous nous annoncez.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Uw antwoord stelt mij gerust. Blijkbaar ontbrak de bijlage bij het document.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vais écrire au secteur pour clarifier les choses.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik zal de sector per brief de zaak verduidelijken.*

M. Alain Maron (Ecolo).- Ce document peut susciter l'inquiétude, même si j'entends votre volonté de travailler de manière plus fine et au cas par cas. Je ne peux que vous encourager à poursuivre la consultation du secteur et le travail d'information.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Dat document kan voor ongerustheid zorgen, ook al begrijp ik dat u de werkwijze wilt verfijnen en meer geval per geval wilt werken. Het is belangrijk om het overleg met de sector voort te zetten en goed te communiceren.*

La SLRB considère que les données transférées au cadastre sont fiables. Toutefois, sauf erreur de ma part, il n'y a pas de réel processus de validation, sinon par les SISP elles-mêmes. Chaque SISP est responsable de ses propres logements, projets et de la tenue de son cadastre...

Elke OVM is verantwoordelijk voor het bijhouden van haar eigen kadaster. De BGHM gaat ervan uit dat die gegevens betrouwbaar zijn, maar er is geen echte validatieprocedure.

Mme Céline Fremault, ministre.- Désormais, on procédera à un contrôle par échantillonnage.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Voortaan zal er een steekproefsgewijze controle worden uitgevoerd.*

M. Alain Maron (Ecolo).- Il va donc y avoir un contrôle, c'est une très bonne chose.

- L'incident est clos.

QUESTIONS ORALES

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle les questions orales.

QUESTION ORALE DE M. FABIAN MAINGAIN

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 projet de construction de 146 logements sur le site du Petit Chemin Vert".

Mme la présidente.- La parole est à M. Maingain.

M. Fabian Maingain (DéFI).- L'histoire politique est décidément une suite de répétitions. En devenant conseiller communal il y a dix ans, ce fut l'un des premiers dossiers sur lesquels j'ai travaillé. C'est en tant que député que j'y reviens aujourd'hui.

Le projet de construction de 146 logements sur le site du Petit Chemin Vert fait parler de lui à nouveau ! En effet, sous la législature 2006-2012, à la suite d'un avis négatif de la commission de concertation, ce quartier s'était déjà mobilisé sur ce projet, ce qui avait débouché sur son retrait.

Depuis lors, celui-ci devait être remis en réflexion et ce, en concertation avec les habitants. Quelle ne fut pas la surprise de ceux-ci en voyant apparaître de petites affiches rouges annonçant, dans un

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Dat is een goede zaak.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FABIAN MAINGAIN

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

betreffende "het project voor de bouw van 146 woningen aan de Korte Groenweg".

Mevrouw de voorzitter.- De heer Maingain heeft het woord.

De heer Fabian Maingain (DéFI) *(in het Frans).- Het dossier rond de bouw van nieuwe woningen aan de Korte Groenweg sleept al lang aan. Tijdens de vorige regeerperiode moest het project na een negatief advies van de overlegcommissie worden afgeblazen.*

Het project moest worden herzien in overleg met de omwonenden. Die zagen tot hun verbazing rode affiches verschijnen met de aankondiging van een openbaar onderzoek naar het rooien van bomen.

Dat roept vragen op over de manier waarop het overleg wordt georganiseerd. Waarom zijn er drie verschillende openbare onderzoeken voor één project?

Hebt u tussen de intrekking van het eerste project

premier temps, une enquête publique relative à l'abattage d'arbres... Ces arbres cachant en réalité une forêt de logements !

Ce procédé soulève de nombreuses questions sur la manière dont est organisée la concertation autour de ce dossier. Pourquoi celle-ci s'organise-t-elle en trois enquêtes publiques différentes pour le même projet ?

Des rencontres avec les riverains ont-elles eu lieu entre le retrait de l'ancien projet et le dépôt du nouveau ? Avez-vous eu des contacts avec les habitants et/ou le comité de quartier depuis le lancement de ce dernier ?

Pour en venir sur le fond du projet, j'aimerais vous interroger sur les choix stratégiques qui ont été retenus pour celui-ci. Pouvez-vous m'indiquer ce qui a justifié la fixation du nombre de logements à 146 - dont 56 moyens pour 90 sociaux - répartis dans 12 bâtiments ?

Pourquoi n'est-il pas prévu une part acquisitive dans ce projet ? Pourquoi ne s'inscrit-il pas dans le paysage avoisinant composé principalement de Rez+1 alors que le projet est en Rez+3 ?

Enfin, un tel projet doit évidemment se penser dans une vision globale du développement de la Ville et de la Région. Pouvez-vous dès lors m'indiquer comment le projet est encadré en termes de mobilité ?

L'administration a-t-elle procédé à une étude de mobilité préalable à la définition de la taille du projet et à son impact sur la mobilité du quartier ? Comment a-t-on défini la politique de stationnement liée au projet et ainsi fixé le nombre de places de parking ? Comment le projet a-t-il tenu compte des risques en termes d'inondation ?

Mme la présidente.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est en effet un projet déjà ancien, puisque lancé il y a deux législatures, qui a été soumis à l'enquête publique au cours des mois de septembre et octobre 2015.

Je voudrais commencer par bien poser les caractéristiques techniques du projet, de manière à corriger certains éléments de votre question et

en de indiening van het tweede de omwonenden of het wijkcomité ontmoet?

Ik heb ook een aantal vragen over de strategische keuzes in het kader van dit project. Waarom koos u voor 146 woningen, waarvan 56 middelgrote en 90 sociale woningen, verspreid over 12 gebouwen?

Waarom zijn er in dit project geen koopwoningen opgenomen? Waarom is er geen rekening gehouden met de omliggende woningen, die meestal maar één verdieping hebben, terwijl de nieuwe woningen er drie krijgen?

In welke mate is er bij het uitwerken van dit project met de mobiliteit rekening gehouden? Voerde de administratie een mobiliteitsstudie uit voor ze de omvang van het project en de impact ervan op de mobiliteit in de wijk bepaalde? Hoe werden het parkeerbeleid en het aantal parkeerplaatsen bepaald? Werd er rekening gehouden met overstromingsgevaar?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dit dossier gaat inderdaad al een tijdje mee. In september en oktober 2015 werd het aan een openbaar onderzoek onderworpen.*

Het gaat om de bouw van 146 gezinswoningen, appartementen en flatgebouwen aan de Groenweg en de Korte Groenweg. Er zijn 74 middelgrote

répondre par la même occasion à plusieurs de vos sous-questions. Le projet de construction est situé Chemin Vert et Petit Chemin Vert (et pas uniquement sur ce dernier comme le mentionne l'intitulé de votre question). Il prévoit la construction de 146 logements sous la forme d'unités unifamiliales, d'appartements et de blocs d'appartements.

Parmi ceux-ci et dans un équilibre presque parfait, il est prévu que 74 seront des logements moyens et 72 des logements sociaux. On est donc loin des 56 logements moyens et des 90 logements sociaux que vous citez. Enfin, ce projet est développé dans le cadre du Plan régional du logement qui ne prévoit pas de volet acquisitif au programme imaginé, les logements construits retournant par après à l'opérateur public local de logement qui en assure la gestion. Le projet soumis à l'enquête en 2009 prévoyait 199 logements, tous sociaux. Il a donc beaucoup évolué.

Il y a bien eu trois enquêtes publiques sur le projet, mais deux sont liées à la même procédure de demande de permis, à savoir un permis mixte dont une enquête pour la partie urbanisme et l'autre pour la partie environnement. La deuxième enquête publique concerne une demande de permis pour la création d'une voirie. Ces trois enquêtes étaient donc nécessaires.

Par contre, je reconnais volontiers que pour la lisibilité du projet, il eût été préférable d'en faire coïncider les dates de début et pas celles de fin, le nombre de jours d'enquête étant différent et imposé par le Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat).

Il ne faut pas perdre de vue non plus que la nouvelle position de la voirie fait suite à la concertation avec les riverains pour que soient créées, en miroir des habitations du lotissement de la venelle de l'Alchimiste, des habitations unifamiliales de gabarits identiques à celle du lotissement ayant des profondeurs de jardins identiques aux leurs, j'y reviendrai.

Un nouveau projet portant sur +/-140 logements (75% de logements sociaux, 25% de logements moyens) a été présenté aux habitants en 2012 en présence de l'architecte du projet, de la SFAR et de mon prédécesseur, M. Doulkeridis. Aux dires de l'administration, le nouveau projet avait reçu

woningen en 72 sociale woningen gepland. Het project past in het kader van het gewestelijk huisvestingsplan, dat niet voorziet in de bouw van koopwoningen. De woningen blijven steeds in handen van de plaatselijke beheerder. In het oorspronkelijke project uit 2009 waren 199 woningen gepland. Het project is dus al sterk gewijzigd.

Twee van de drie openbare onderzoeken waren aan elkaar gekoppeld: het ene betrof stedenbouw, het andere het milieu. Daarnaast was er nog een openbaar onderzoek voor de aanleg van een weg.

Voor de duidelijkheid was het wel beter geweest om de startdata te laten samenvallen in plaats van de einddata, aangezien het aantal onderzoeks-dagen verschilt en door het Brussels Wetboek van ruimtelijke ordening (BWRO) wordt opgelegd.

Het tracé van de openbare weg hebben we in overleg met de omwonenden bepaald. Daardoor kunnen we de percelen voor de eengezins-woningen op dezelfde manier indelen als die aan de Alchemiststeeg.

In 2012 reageerden de omwonenden positief op een nieuw project met ongeveer 140 woningen, waarvan 75% sociale woningen en 25% middelgrote woningen. Daarna volgde er geen verder overleg meer.

Bij mijn aantreden kreeg ik het afgewerkte dossier voorgelegd. Het enige wat ontbrak, was het milieueffectenrapport, dat in april 2015 werd afgerond. Na de openbare onderzoeken verzocht het wijkcomité mij om een overleg. Dat vindt binnenkort plaats.

U stelde dat de meeste omliggende woningen slechts één verdieping hebben. Dat hangt af van de plaats waar je staat. Een aantal woningen in de omgeving hebben vier of twee verdiepingen, andere hebben er maar één. Het project staat dus niet haaks op de rest van de omgeving, hoewel de integratie ervan wel nog beter kan. De mobiliteit en het overstromingsgevaar zijn opgenomen in het milieueffectenrapport voor de stedenbouwkundige vergunning.

Daarnaast liet Brussel-Stad een studie uitvoeren naar de heraanleg van de wijk rond de Korte Groenweg, rekening houdend met de vele

un accueil assez favorable, notamment de la part des riverains du lotissement voisin. Sur cette base, la SFAR et mon prédécesseur n'ont plus organisé de réunions de concertation.

Quand je suis entrée en fonction, le dossier terminé m'a été présenté. Seul manquait le rapport d'incidences environnementales qui a été finalisé en avril 2015. Une réunion est programmée prochainement en mon cabinet avec le comité de quartier qui a demandé à me rencontrer à la suite des enquêtes publiques.

Quant au gabarit du projet, je ne peux pas vous suivre quand vous parlez d'un paysage avoisinant composé principalement de rez-de-chaussée +1. Cela dépend en effet très fort de l'endroit où l'on se place : le coin de la rue des Croix de Guerre est à rez-de-chaussée +4, la maison mitoyenne au projet rue de Ransbeek est à rez-de-chaussée +2 +T, la rue de Ransbeek elle-même ne possède pas une homogénéité très grande en termes de gabarit et la Venelle est à rez-de-chaussée +1 +T. Je ne pense donc pas que l'affirmation que le projet ne s'inscrit pas dans le paysage avoisinant soit avérée. Cela ne vaut pas dire non plus qu'il ne peut pas encore mieux s'y inscrire. Enfin, en termes de mobilité et en ce qui concerne les inondations, les différents aspects que vous relevez ont été étudiés au niveau du rapport d'incidences sur l'environnement (RIE) joint à la demande de permis d'urbanisme.

De plus, pour la mobilité en particulier, la Ville de Bruxelles a fait réaliser une étude pour le réaménagement du quartier du Petit Chemin Vert, tenant compte des multiples projets potentiels qui pourraient s'y développer (école, logements, nouvelle tribune au stade). Ce sont d'ailleurs les conclusions de cette étude qui ont amené la ville à se positionner en faveur de l'aménagement d'une zone 30 au Chemin Vert plutôt que d'une zone résidentielle à 20km/h telle que présentée par la SFAR (filiale de la SRIB).

Quant à la politique de stationnement, tout projet est obligé de respecter le Règlement régional d'urbanisme (RRU) qui impose un minimum d'un emplacement de stationnement par logement mais autorise les dérogations pour deux raisons :

- la première en raison du profil socio-économique de la population visée par le projet. Pour rappel,

mogelijke projecten in de omgeving. Op basis van die studie besloot ze een zone 30 in te voeren rond de Groenweg, en geen woonerf waar maar 20 kilometer per uur mag worden gereden, zoals SFAR (dochter van de GIMB) voorstelde.

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) legt een minimumaantal parkeerplaatsen per woning op. In het kader van het gewestelijk huisvestingsplan krijgen sociale woningen 0,5 parkeerplaatsen en middelgrote woningen tussen 0,66 en 1 parkeerplaatsen. Afwijkingen zijn mogelijk op basis van het sociaal-economische profiel van de doelgroep of van het mobiliteitsprofiel van de omgeving als die bijzonder vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer. Dat laatste is aan de Korte Groenweg niet het geval.

Het project sluit eerder bij de GSV-norm aan en zal dus meer parkeerplaatsen krijgen. Dat heeft uiteraard te maken met het feit dat Neder-over-Heembeek niet vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Het is betreurenswaardig dat er geen advies van het overlegcomité of het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel is. Als gevolg daarvan zal het gewest binnenkort alleen over de toekomst van dit project beslissen.

dans le cadre du plan régional du logement, on prévoit classiquement 0,5 emplacement de parking par logement social et entre 0.66 et 1 emplacement pour du logement moyen ;

- la seconde en fonction du profil de mobilité du lieu, dans le cas où celui-ci serait particulièrement bien desservi par les transports publics (ce qui n'est pas le cas, ici).

Dans le cas présent, le projet tend vers la norme RRU et déroge donc vers le haut par rapport aux autres projets du plan régional du logement. Ceci est évidemment la conséquence du niveau de desserte nettement perfectible de Neder-over-Heembeek en transports en commun.

À ce stade de la procédure urbanistique, et sans marcher sur les plates-bandes de mon collègue Rudi Vervoort, je ne peux que constater et regretter l'absence d'avis tant de la commission de concertation que du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles. Cela a comme conséquence que la Région seule sera appelée à se prononcer et décider de l'avenir de ce projet. Ceci interviendra dans un avenir proche.

Mme la présidente.- La parole est à M. Maingain.

M. Fabian Maingain (DéFI).- Je remercie la ministre pour ses explications précises et surtout pour les chiffres qui permettent de remettre un peu de clarté dans le dossier.

Je regrette que la Ville n'ait pas pris position à la commission de concertation et ait laissé le dossier revenir exclusivement ici.

Je vous encourage à faire en sorte que la concertation se passe le mieux possible. Les riverains et le comité de quartier sont très constructifs. Ils sont favorables à la construction de logement, mais ils souhaitent que cela se fasse de manière concertée pour développer leur quartier.

J'espère que le gouvernement sera prêt à revoir certains aspects du dossier et à réfléchir aux aménagements.

- L'incident est clos.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Maingain heeft het woord.

De heer Fabian Maingain (DéFI) *(in het Frans).- Ik betreur dat de stad geen standpunt ingenomen heeft in de overlegcommissie. U moet ervoor zorgen dat het overleg optimaal verloopt. De omwonenden en het wijkcomité stellen zich heel constructief op. Ik moedig u aan om bepaalde aspecten van de plannen te herzien.*

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE MME MATHILDE EL BAKRI

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 nécessité d'un encadrement des loyers privés en Région bruxelloise".

Mme la présidente.- La parole est à Mme El Bakri.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- En Région de Bruxelles-Capitale, une proportion particulièrement importante - environ 60% - des habitants est locataire. En effet, en 2011, le taux de logements occupés par leur propriétaire était de seulement 38,8%.

Pourtant, les loyers ne cessent d'augmenter et ils augmentent de plus en plus vite. Entre 2004 et 2013, le loyer moyen corrigé de l'inflation a augmenté de 20%. L'augmentation rapide des loyers s'effectue dans une situation où 50% du marché locatif est détenu par 10% de multipropriétaires possédant entre cinq et dix logements, alors que 50% des plus petits bailleurs détiennent ensemble moins de 20% des logements locatifs privés.

L'augmentation rapide des loyers limite fortement l'accès au logement. En effet, en supposant que le loyer maximum accessible pour les ménages ne puisse dépasser 25% de leur budget, alors les cinq premiers déciles, soit 50% de la population bruxelloise, n'ont accès qu'à 4% du parc locatif en 2013, contre 8% en 2008. Une partie non négligeable des locataires bruxellois sont ainsi dans l'incapacité de se loger à un prix abordable, vivent dans un logement insalubre ou surpeuplé, voire sont obligés de quitter la Région faute de trouver un logement correspondant à leur budget.

Face à des défis similaires aux nôtres, certaines grandes villes pratiquent déjà une forme de

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MATHILDE EL BAKRI

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

betreffende "de noodzaak aan een regelgeving voor de omkadering van de huurprijzen op de privémarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Een bijzonder hoog percentage van de Brusselaars, namelijk iets meer dan 60%, is huurder. In 2011 werd slechts 38,8% van de woningen door de eigenaar bewoond.*

De huurprijzen stijgen nochtans alsmaar sneller. Tussen 2004 en 2013 steeg de gemiddelde huurprijs, gecorrigeerd voor de inflatie, met 20%. De helft van de huurwoningen is in handen van 10% grote eigenaars die vijf à tien woningen bezitten.

De snelle stijging van de huurprijzen belemmert de toegang tot een woning. Als we ervan uitgaan dat de huur maximum 25% van het gezinsinkomen mag bedragen, was in 2013 slechts 4% van de woningen op de privémarkt betaalbaar voor 50% van de Brusselse bevolking. In 2008 was dat nog 8%. Heel wat Brusselaars leven in ongezonde of te kleine woningen of zijn verplicht om Brussel te verlaten omdat ze geen geschikte woning binnen hun budget vinden.

In steden zoals Stockholm, Amsterdam, Wenen, Berlijn en Parijs, die met gelijkaardige problemen kampen, is een controle op de huurprijzen op de privémarkt ingevoerd.

Brussel zou daar de mosterd kunnen halen, te meer omdat het gewest sinds de zesde staats-hervorming bevoegd is voor de huurwetgeving. De inperking van de huurprijzen op de privémarkt is

contrôle sur le prix des loyers. C'est le cas à Stockholm, Amsterdam ou Vienne. Plus récemment, d'autres villes comme Berlin et Paris se sont également lancées dans la mise en application d'un système similaire de contrôle des prix du marché locatif privé.

Notre Région de Bruxelles-Capitale pourrait s'en inspirer. Et ce, plus particulièrement depuis la récente régionalisation qui, par la loi spéciale du 6 janvier 2014 en matière de location des biens destinés à l'habitation, permet à la Région de Bruxelles-Capitale d'adopter des mesures pouvant répondre efficacement à la crise du logement et à l'augmentation fulgurante des prix des loyers.

De plus, l'encadrement des loyers privés par une grille des loyers aux critères objectifs est une revendication portée depuis de nombreuses années par le milieu associatif et syndical actif dans l'amélioration de l'accessibilité des logements à Bruxelles.

C'est au regard de cette situation que le PTB a déposé une proposition d'ordonnance pour encadrer les loyers via une grille des loyers. L'application de cette grille telle qu'exposée dans notre proposition d'ordonnance est de nature à plafonner les prix des loyers sur le parc locatif privé. L'objectif est d'éviter les loyers excessifs, voire abusifs, appliqués de manière subjective sans prise en considération du salaire médian bruxellois ni de l'état ou de la qualité du bien.

Aujourd'hui, au vu de l'adoption par de nouvelles villes européennes du contrôle des loyers et des revendications du monde associatif bruxellois, votre gouvernement soutient-il cette mesure visant à protéger une majorité des Bruxellois ? Si non, quelles mesures structurelles pourraient faire baisser l'ensemble des prix des loyers ?

(M. Fouad Ahidar, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je serai brève, car j'ai déjà répondu sur ce point en Commission

overigens een maatregel die al jaren door de verenigingen en de vakbonden wordt gevraagd.

De PTB heeft een voorstel van ordonnantie ingediend om de huurprijzen aan banden te leggen met behulp van een huurprijstabel. Die moet voorkomen dat er buitensporige huurprijzen worden gevraagd, die geen rekening houden met het mediaaninkomen van de Brusselaar en de staat van de woning.

Steunt de regering een dergelijke maatregel of overweegt ze andere structurele maatregelen om de huurprijzen te doen dalen?

(De heer Fouad Ahidar, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Naar aanleiding van de regionalisering*

du budget de la semaine passée.

Dans le cadre des consultations sur la régionalisation du bail, j'ai pris contact avec les acteurs concernés au premier plan, représentants des propriétaires et locataires. Ensemble, nous avons évoqué les difficultés rencontrées par les uns et les autres dans le contexte actuel, et les pistes étudiées pour mener au mieux la réforme du bail.

Je n'envisage pas de blocage des loyers via une grille obligatoire de loyers de référence. La déclaration de politique régionale ne le prévoit d'ailleurs pas. Un grand nombre de bailleurs sont, en réalité, des propriétaires qui se comportent en bons pères de famille et pour lesquels l'investissement se fait dans une vision à long terme sur la base d'emprunts hypothécaires. Il s'agit également d'avoir égard à cette réalité. La barémisation obligatoire des loyers est ou a été pratiquée dans plusieurs villes ou pays. Vous citez plusieurs exemples dont les plus récents, sans doute, à savoir Paris et Berlin (en cours depuis les années 1970, mais réformé en juin 2015). Ces expériences seront certainement riches d'enseignements. Je pense toutefois que notre faible recul par rapport à ces deux systèmes que vous évoquez plus spécifiquement ne permet pas encore de tirer des conclusions.

Des observateurs relèvent à Paris un dépassement du loyer de référence pour 42% des offres de logement. À Berlin, le système mis en place dans les années 70 a été revu, car il n'avait pas permis de freiner la hausse des loyers. Je n'ai pas d'information sur l'impact du nouveau système en place depuis à peine six mois. Je serai, bien entendu, très attentive aux futures évaluations que les gouvernements français et allemand ne manqueront pas de réaliser sur le sujet. Je travaille donc sur une voie incitative en vue d'une modération des loyers.

Je reviendrai vers vous lorsque le gouvernement se sera prononcé sur les principes directeurs de la réforme du bail, ce qui devrait être fait dans les toutes prochaines semaines.

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

van de huurovereenkomsten heb ik overleg gepleegd met de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders.

Ik wil de huurprijzen niet inperken via een systeem van verplichte referentieprijzen. De meeste verhuurders zijn te goeder trouw en investeren op lange termijn. Veel andere steden, zoals Parijs en Berlijn, werken inderdaad wel met verplichte barema's. Op termijn kunnen we daar zeker van leren.

In Parijs overschrijdt de huurprijs van 42% van de woningen de referentiewaarde. In Berlijn werd het systeem uit de jaren zeventig aangepast omdat het niet voldeed om de huurprijzen laag te houden. Over de resultaten na de hervorming heb ik nog geen informatie. Wij zullen dit zeker in het oog houden.

De komende weken zal de regering de krachtlijnen goedkeuren van de hervorming van de regelgeving inzake huurovereenkomsten.

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je vous remercie pour votre réponse très synthétique. J'espère que nous aurons l'occasion d'avoir un débat de fond ici et de nous inspirer d'autres modèles européens.

Mme Céline Fremault, ministre.- Lesquels ? Avez-vous des pistes en dehors de Paris et Berlin ?

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Justement, je reviens récemment de Vienne qui pratique un encadrement des loyers au m². Tous les modèles sont différents, mais ce serait peut-être une piste de réflexion pour notre commission d'élaborer ensemble un voyage d'étude à Vienne pour pouvoir nous inspirer d'exemples concrets.

(Remarques)

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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

concernant "les projets spéciaux du Fonds du Logement et des autres opérateurs publics du logement, qui lient logement et projets artistiques et culturels".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je souhaite vous entendre sur les projets spéciaux portés par le Fonds du logement mais aussi d'autres opérateurs immobiliers publics. En effet le Fonds et d'autres opérateurs mettent parfois sur pied, à la demande expresse de la Région ou non, des projets de rénovation et de mise en location avec comme spécificité d'être lié à un projet culturel et

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Ik hoop dat we hierover een grondig debat kunnen voeren, op basis van Europese voorbeelden.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Hebt u andere voorbeelden in gedachte, naast Parijs en Berlijn?*

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Wenen hanteert een referentieprijs per vierkante meter. Ook dat idee is het bestuderen waard.*

(Opmerkingen)

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de bijzondere projecten van het Woningfonds en van de andere openbare huisvestingsoperatoren die huisvesting koppelen aan artistieke en culturele projecten".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Zowel het Woningfonds als andere operatoren organiseren soms, al dan niet op uitdrukkelijke vraag van het gewest, renovatie- en huurprojecten die specifiek verband houden met een cultureel of artistiek project.*

In de Zwart Paardstraat in Molenbeek wordt

artistique.

Par exemple, rue du Cheval noir à Molenbeek, une trentaine d'appartements-ateliers sont mis en location exclusivement pour les personnes pouvant justifier d'une activité artistique, et profitant ainsi d'espaces appropriés à pareille activité. À Saint-Josse, la régie communale est impliquée dans le projet des Ateliers Mommen, un peu dans le même esprit (logements et ateliers d'artistes là aussi).

Ces projets sont bien entendu en soi extrêmement intéressants, mais ils nécessitent pour réussir de disposer d'un cadre et d'un accompagnement adéquats, ce qui n'est, semble-t-il, pas toujours le cas. Il est vrai qu'on sort alors assez largement d'une gestion locative classique.

Ma première question porte donc, globalement, sur le développement de ce type de projets. Pourriez-vous me détailler leur nombre et leurs particularités (publics visés, fonctionnement, et résultats) ainsi que les opérateurs qui les portent et dans le cadre de quels partenariats éventuels ? Pourriez-vous également m'indiquer les objectifs politiques que le gouvernement poursuit en les soutenant et s'il existe un plan de développement de ce type de projets ? Le cas échéant, via quels opérateurs ? Comment ces projets ont-ils été évalués, singulièrement sur leurs aspects spécifiques ?

Concernant le cas particulier des logements locatifs du Cheval noir, à Molenbeek, cet ensemble de 31 logements est issu d'une rénovation-réaffectation de l'ancienne brasserie Hallemans, rue du Cheval noir, menée et financée par le Fonds du logement à la demande de la Région bruxelloise.

Ces logements, mis en location en 2010, semblent connaître une forte vacance. En moyenne, un tiers d'entre eux seraient vides depuis 2010. Il semble que la politique tarifaire pose problème étant donné la rémunération et les particularités du public cible, à savoir les artistes, qui disposent de revenus souvent faibles mais aussi très variables. Une réflexion est-elle menée par rapport à ce frein à la mise en location ? Une stratégie est-elle mise en œuvre pour lutter contre la vacance, tout en respectant les objectifs du projet ? Quelle est l'analyse du Fonds du logement, gestionnaire de

bijvoorbeeld een dertigtal appartementen-ateliers verhuurd aan personen die een artistiek beroep uitoefenen. In Sint-Joost is de dienst Gemeentelijke Eigendommen betrokken bij een gelijkaardig project: de Ateliers Mommen. Die projecten zijn interessant maar hebben nood aan een gepast kader.

Kunt u mij informeren over het exacte aantal projecten en hun bijzonderheden (beoogd publiek, werking en resultaten), alsook over de operatoren die de projecten dragen? Welke politieke doelstelling streeft de regering na door dergelijke projecten te steunen? Met welke operatoren worden ze ontwikkeld? Hoe worden ze geëvalueerd?

De huurwoningen in de Zwart Paardstraat in Molenbeek zijn er gekomen na een bestemmingswijziging van de oude brouwerij Hallemans, een project dat op vraag van het Brussels Gewest door het Woningfonds werd geleid en gefinancierd.

Die woningen worden al sinds 2010 verhuurd, maar blijken vaak leeg te staan. Gemiddeld een derde van de oppervlakte zou sedert 2010 leegstaan. Het beoogde publiek, in casu artiesten, beschikt namelijk slechts over beperkte of variabele inkomsten. Dat belemmert de verhuur. Wordt daarover nagedacht? Bestaat er een strategie om de leegstand tegen te gaan en toch de doelstellingen van het project trouw te blijven? Wat is de analyse van het Woningfonds? Werden er reeds oplossingen naar voor geschoven?

Er bestaan wellicht nog andere, gelijkaardige projecten. Daarom zijn de volgende vragen belangrijk. Hoe wordt de huurprijs berekend? Hoe worden de collectieve ruimten en projecten beheerd, die net de meerwaarde vormen van dergelijke initiatieven? Hoe zit het met de steun voor de culturele projecten? Constateert men een positieve impact op de wijk?

Overweegt u specifieke steunmaatregelen voor overheidsinstellingen die zulke projecten willen coördineren?

cet ensemble ? Des pistes de solution sont-elles sur la table ?

Ces questions d'autant plus importantes qu'elles se posent sans aucun doute dans les mêmes termes pour les autres projets de ce type : modalités de calcul du loyer, gestion des espaces et des projets collectifs qui constituent la plus-value de ces projets, soutiens aux projets culturels, implantation et maximisation de l'impact positif sur le quartier, ouverture au quartier, etc.

Plus globalement, étudiez-vous la production et la mise en œuvre d'outils spécifiques de soutien aux opérateurs publics qui souhaitent mettre en place ce type de projets ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le Fonds du logement s'est vu confier, par le gouvernement, deux missions déléguées qui cadrent avec la thématique que vous soulevez.

La première, datant de novembre 2001 et sur laquelle porte plus particulièrement votre question, consistait en la création sur le site dénommé "Le Cheval Noir" d'un ensemble de logements pour artistes, plasticiens et musiciens à Molenbeek.

La finalité de cette mission était de permettre à des artistes, vivant seul ou en ménage, et ayant de faibles revenus, de disposer d'un logement répondant aux dispositions du Code bruxellois du logement et dont la configuration se prête à la création artistique. Le candidat-locataire doit dès lors satisfaire aux conditions d'accès en vigueur pour les opérations d'aide locative du Fonds et apporter la preuve qu'il dispose du statut social d'artiste.

En 2003, le Fonds est devenu propriétaire du site. 31 logements ont été construits dont un a été attribué, tel que le prévoyait l'acte d'achat, à la Communauté française. En date du 23 novembre 2015, trois logements étaient inoccupés mais étaient en cours d'attribution. Ce qui représente un taux d'occupation de plus de 90%.

Le montant à payer moyen par les locataires, compte tenu de l'intervention financière du Fonds

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het Woningfonds kreeg van de regering twee opdrachten die verband houden met artistieke en culturele projecten.*

De eerste opdracht, uit november 2001, houdt in dat het Woningfonds op de site Zwart Paard in Molenbeek woningen voor schilders, beeldend kunstenaars en muzikanten inricht.

Kunstenaars met een laag inkomen kunnen er een woning huren die aan de vereisten van de Huisvestingscode beantwoordt en die geschikt is om een atelier in te richten. De kandidaat-huurder moet beantwoorden aan de voorwaarden van het Woningfonds en bewijzen dat hij onder het kunstenaarsstatuut valt.

Het Woningfonds werd in 2003 eigenaar van de site. Er werden 31 woningen gebouwd, waarvan één voor de Franse Gemeenschap. Op 23 november 2015 stonden er slechts drie woningen leeg en bedroeg de bezettingsgraad dus meer dan 90%.

Rekening houdend met de financiële tussenkomst van het Woningfonds op basis van de financiële slagkracht van de huurders, betalen die laatste maandelijks gemiddeld 547,15 euro. Zonder de tussenkomst van het Woningfonds zouden ze gemiddeld 190,78 euro meer moeten betalen.

De woningen zijn moeilijk te verhuren omdat het

en fonction des capacités financières des locataires, s'élève à la somme mensuelle de 547,15 euros, ce qui représente une moyenne de 46% des revenus globaux des ménages.

Le différentiel moyen par rapport au loyer qui serait dû par les locataires sans l'intervention du Fonds est de 190,78 euros.

Les problèmes rencontrés pour la location de ces logements sont multiples et sont notamment liés :

- au statut du public cible relativement instable (taux de rotation élevé, non communication des changements d'adresse, etc.) ;

- au montant du loyer et des charges, les montants cumulés atteignant parfois 50% des revenus déclarés du ménage (revenus difficilement contrôlables car non réguliers) ;

- l'absence de candidatures suffisantes pour ce projet.

Afin d'éviter une vacance des logements, le Fonds du logement a souhaité modifier les critères d'attribution afin d'en étendre l'accessibilité aux autres candidats figurant sur son registre de liste d'attente, tout en prévoyant une priorité aux candidats locataires artistes C'est en ce sens qu'un courrier avait été adressé lors de la précédente législature au secrétaire d'État, Christos Doulkeridis. Ce courrier est resté sans réponse. À ma demande, le Fonds m'a dès lors introduit une nouvelle demande à laquelle je répondrai positivement. Il me semble en effet indispensable que ces logements soient occupés pour des personnes qui en ont besoin.

La seconde mission déléguée a été confiée au Fonds du logement en 2002 et porte sur le site situé rue Marconi à Forest. Cette mission consistait en la création de douze logements (essentiellement de deux chambres) pour des personnes valides de plus de 65 ans tout en prévoyant des parties collectives, un centre de jour et un restaurant ouverts aux personnes extérieures à la maison communautaire. Le terrain a été acquis en mai 2003. L'immeuble finalement construit comporte quinze logements, un ascenseur, un grand local, un jardin communautaire et neuf parkings.

doelpubliek weinig standvastig is, de huur en de lasten samen soms oplopen tot 50% van het inkomen en er onvoldoende kandidaat-huurders zijn voor een dergelijk project.

Om te voorkomen dat er woningen leegstaan, wil het Woningfonds de toekenningsvoorwaarden wijzigen, zodat andere kandidaten op de wachtlijst ook recht krijgen op de woningen. Het Woningfonds kreeg echter nooit antwoord op een brief daarover aan mijn voorganger, de heer Christos Doulkeridis. Ik heb het Woningfonds voorgesteld om daarover opnieuw een brief aan mezelf te richten. Ik zal het Woningfonds toestemming geven om de voorwaarden te wijzigen.

De tweede opdracht van het Woningfonds dateert uit 2002. Het betreft de site aan de Marconistraat in Vorst. Daar zou het twaalf woningen inrichten voor valide personen ouder dan 65. Er zouden ook collectieve ruimten, een dagcentrum en een voor het grote publiek toegankelijk restaurant komen. Het Woningfonds kocht de grond in 2003. Het gebouw omvat uiteindelijk vijftien woningen, een lift, een groot lokaal, een gemeenschappelijke tuin en negen parkeerplaatsen.

Het is de bedoeling dat de bejaarde bewoners samen tijd kunnen doorbrengen, zodat ze niet vereenzamen. De woning die ze huren, de tuin en de gemeenschappelijke ruimte maken een goed evenwicht tussen privéleven en gemeenschappelijke activiteiten mogelijk.

Op 23 november 2015 waren alle woningen en parkeerplaatsen verhuurd. De huurders betalen maandelijks gemiddeld 439,68 euro. Zonder tussenkomst van het Woningfonds zouden ze 168,18 euro meer betalen.

Op vraag van de regering heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) geen gelijkaardige projecten ontwikkeld. Ze plaatst wel al een paar jaar, in het kader van het programma 101e%, kunstwerken in sociale woonwijken. Daarbij wordt een origineel kunstwerk ontworpen op maat van de omgeving. Gedurende het hele creatieproces gaan omwonenden, sociale huisvestingsmaatschappij en kunstenaar met elkaar in dialoog.

Met het programma 101e% brengen we dankzij

La finalité de ces logements est de permettre à une personne "vieillissante" mais "valide" de partager avec d'autres un même cadre d'habitat et d'atténuer le sentiment de solitude pouvant survenir au cours du vieillissement. Le logement loué, avec le jardin et le local communautaire, constituent des lieux permettant aux locataires de trouver l'équilibre entre vie privée et activités.

Au 23 novembre 2015, l'ensemble de ces logements étaient occupés de même que les neuf emplacements de parking. Le montant à payer moyen par les locataires s'élève à la somme mensuelle de 439,68 euros, ce qui représente une moyenne de 33,30% des revenus globaux des ménages. Le différentiel moyen par rapport au loyer qui serait dû sans l'intervention du Fonds est de 168,18 euros.

À la demande du gouvernement, la SLRB n'a pas développé de projet équivalent aux deux projets du Fonds du logement. Néanmoins, elle est active depuis plusieurs années pour mettre à disposition des œuvres d'art dans les cités de logements sociaux à travers la dynamique du 101e %. Il s'agit d'un processus de création d'une œuvre d'art originale, conçue pour un lieu et un contexte spécifiques. L'œuvre est ensuite intégrée dans le lieu. Il ne s'agit pas de l'acquisition d'une œuvre, mais l'aboutissement d'un parcours au cours duquel les habitants, la société de logement et l'artiste se rencontrent.

Pourquoi 101e % ? Parce que ce projet consiste à partager une part de rêve et d'espoir dans la politique sociale du logement, grâce à un investissement supplémentaire dans un projet audacieux.

Il n'y a pas de cadastre spécifique des logements incluant un volet artistique ou culturel auprès de l'ensemble des asbl actives sur le territoire de la Région. Les initiatives sont assez disparates et ponctuelles. La grande diversité d'acteurs pouvant potentiellement porter ce genre de projet (des privés, des pouvoirs locaux, des AIPL, etc.) ne me permet donc pas d'avoir une vision précise des initiatives.

En conclusion, je n'ai pas d'opposition de principe à des projets de ce type. Cependant, comme cela sera dorénavant le cas pour le projet du Fonds du logement "Cheval Noir", il me semble

een investering in hedendaagse kunst hoop en dromen naar de sociale woonwijken.

Er bestaat geen speciaal kadaster voor woningen met een artistieke of culturele bestemming bij de vzw's die in het Brussels Gewest actief zijn. De spelers zijn uiterst divers. De projecten zijn lokaal ingebed en liggen erg verspreid. Ik heb dan ook geen globaal beeld van de initiatieven.

Ik ben niet tegen dergelijke projecten gekant maar ze moeten worden aangepast opdat, in geval van onvoldoende kandidaat-huurders, de woningen voor een ander publiek beschikbaar worden.

indispensable qu'un mécanisme soit prévu pour qu'en cas de candidats potentiels, l'ensemble des logements puisse être loué à d'autres publics.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je vous remercie pour vos réponses précises. C'est une bonne chose que les responsables du Fonds du logement soient bien au clair avec leur gestion du courrier. Je l'apprends avec satisfaction. Il m'est revenu que les locataires qui écrivaient au Fonds du logement étaient bien en peine d'obtenir des réponses. J'entends dans votre réponse que les responsables sont parfaitement au courant qu'en tant que bailleur, ils omettent parfois de répondre à leurs locataires. J'ose imaginer l'attention particulière qu'ils vont porter au suivi de leurs courriers relatifs à leurs propres responsabilités. C'est important, le public de ce projet est particulier.

Mme Céline Fremault, ministre.- Soyons de bon compte, ce n'est pas qu'une affaire de courrier ! Le ministre devait avoir quelqu'un au Fonds du logement. Cela a dû être discuté au conseil d'administration.

M. Alain Maron (Ecolo).- Peut-être dans le conseil d'administration mais pas pour la gestion journalière ni pour la vérification des courriers. Le problème existe depuis le lancement du projet et la mise en location en 2010. Je l'ai dit. La vacance locative est importante. C'est d'autant plus regrettable que le projet est en soi intéressant même s'il date de la législature antérieure. Il est architecturalement pertinent et bien inscrit dans le quartier. C'est intéressant de mêler l'accès au logement et le développement culturel et artistique dans un quartier.

Nous sommes d'accord que les logements ne peuvent rester vides. C'est un réel problème mais s'ils le sont, ce n'est pas pour rien. Vous en avez cité les raisons : le public cible est composé de personnes aux rentrées financières très variables d'un mois à l'autre voire d'une année à l'autre. C'est cela qui crée l'inadéquation. Dès lors, il y a deux solutions, soit modifier ou élargir le public visé, solution que vous semblez privilégier, soit faire en sorte que ce public puisse y accéder en adaptant légèrement les conditions d'accès et de

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ik ben blij te horen dat de verantwoordelijken van het Woningfonds hun correspondentie ter harte nemen, toch indien die hun eigen belangen dient. Op het vlak van de briefwisseling met de huurders doen er zich echter ook problemen voor. Veel huurders klagen dat hun brieven onbeantwoord blijven.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het was niet alleen een probleem van briefwisseling! De minister had normaal gezien een vertegenwoordiger bij het Woningfonds. Het onderwerp moet in de raad van bestuur aan bod zijn gekomen.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De vertegenwoordiger van de minister hoeft zich niet met de dagelijkse werking bezig te houden.*

In de Zwart Paardstraat staan er al woningen leeg sinds het project in 2010 gestart is. Nochtans is het op zich een interessant project. U hebt aangegeven wat het probleem is, namelijk dat het doelpubliek een heel wisselend inkomen heeft.

Er zijn dan ook twee oplossingen: het doelpubliek verbreden, wat uw voorkeur lijkt te hebben, of het huidige publiek helpen door de voorwaarden aan te passen. Het is aan het Woningfonds om ervoor te zorgen dat het oorspronkelijke doelpubliek niet in de kou blijft staan.

gestion. Même si le plus important est de supprimer la vacance locative et de remplir les logements, un projet d'utilité collective a été créé et un public cible a initialement été défini, il faudrait donc le favoriser. Cela relève de la responsabilité du Fonds du logement.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME CIELTJE VAN ACHTER

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

concernant "l'adaptation rétroactive d'actes de vente par Citydev".

M. le président.- La parole est à Mme Van Achter.

Mme Cieltje Van Achter (N-VA) *(en néerlandais).- Ces dernières années, citydev.brussels a vendu de nombreux logements et leurs conditions de mise en location sont reprises dans l'acte authentique de vente. Avant 2013, il figurait dans cet acte que leur prix de location était plafonné à 6,5% du prix de vente subventionné. Ce prix maximum de location est passé à 4% maximum du prix de vente subventionné avec l'arrêté royal du 26 septembre 2013.*

Il semblerait que citydev.brussels applique les nouvelles conditions aux logements vendus avant octobre 2013, ce qui irait à l'encontre des conditions inscrites dans les actes authentiques de vente. En outre, citydev.brussels obligerait certains propriétaires, mais pas tous, à louer leur bien par le biais d'une agence immobilière sociale.

Il est évident qu'une modification unilatérale des

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CIELTJE VAN ACHTER

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

betreffende "de retroactieve aanpassing van verkoopakten door CityDev".

De voorzitter.- Mevrouw Van Achter heeft het woord.

Mevrouw Cieltje Van Achter (N-VA).- Recent heb ik een paar klachten ontvangen van Brusselaars die andere voorwaarden krijgen opgelegd door citydev.brussels wanneer ze hun appartement wensen te verhuren.

Citydev.brussels heeft de voorbije jaren heel wat appartementen verkocht aan jonge koppels en middenklassers die nu aan gezinsuitbreiding beginnen en op zoek gaan naar een ruimere woning. De voorwaarden waaraan zij hun appartement kunnen verhuren, werden opgenomen in hun verkoopakte. Voor oktober 2013 mocht de huurprijs maximum 6,5% van de gesubsidieerde verkoopprijs bedragen.

Bij regeringsbesluit van 26 september 2013 werden de voorwaarden waaraan CityDev appartementen en woningen kon verkopen aangepast. De nieuwe voorwaarden werden opgenomen in de authentieke verkoopaktes van deze woningen. Zo mag de maximale verhuurprijs

conditions inscrites dans un acte de vente n'est pas juridiquement correcte. En outre, de telles pratiques mettent les propriétaires, qui ont fait leurs calculs pour pouvoir rembourser leur emprunt, au pied du mur.

Ces modifications signifient aussi que citydev.brussels ne s'adresse plus à la classe moyenne. En effet, dans la mesure où ces biens passeront par des agences immobilières sociales, ils deviendront des logements sociaux. Outre la lettre, c'est aussi l'esprit du contrat qui a été modifié. Êtes-vous au courant de cette problématique ?

Que pensez-vous du fait que citydev.brussels adapte unilatéralement les conditions d'actes de vente antérieurs à octobre 2013 ? N'estimez-vous pas que les conditions de l'arrêté du 26 septembre 2013 ne sont d'application que pour les ventes postérieures à son entrée en vigueur ?

Qu'en est-il de la location de ces logements par le biais d'agences immobilières sociales ? Est-ce d'application pour l'ensemble des logements ?

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

Mme Céline Fremault, ministre *(en néerlandais).- Je suis étonnée de devoir répondre à cette question dans la mesure où je ne suis pas*

nog maar 4% van de gesubsidieerde verkoopprijs meer bedragen.

Nu blijkt dat citydev.brussels de voorwaarden uit het besluit van september 2013 ook toepast op de aankopen die dateren van voor deze wijziging. Hiermee schendt citydev.brussels duidelijk de voorwaarden die letterlijk zijn opgenomen in de authentieke verkoopakten. Daarnaast verplicht citydev.brussels sommige verhuurders om de verhuur via een sociaal verhuurkantoor te laten verlopen, maar andere verhuurders niet. Verscheiden klagers hebben dan ook de indruk dat er willekeur speelt.

Het spreekt voor zich dat een eenzijdige aanpassing van de voorwaarden vastgelegd in een verkoopakte, juridisch niet correct is. Dergelijke praktijken zetten voorts de verhuurders met de rug tegen de muur, aangezien die ook hun rekening hebben gemaakt, in de eerste plaats om hun lening te kunnen terugbetalen. Een daling van de maximale jaarhuur van 6,5% tot 4% van de verkoopprijs is bijzonder drastisch.

Die aanpassingen betekenen ook dat citydev.brussels zich niet langer tot de middenklasse richt. De appartementen zullen nu via sociale verhuurkantoren sociale woningen worden. Niet alleen de letter, maar ook de geest van de overeenkomst wordt dus aangepast. Bent u op de hoogte van deze problematiek?

Wat denkt u van het feit dat citydev.brussels de voorwaarden uit de verkoopakten daterend van voor oktober 2013 eenzijdig aanpast? Bent u niet van oordeel dat de voorwaarden uit het besluit van 26 september 201 3 enkel van toepassing zijn op verkopen die dateren van na de inwerkingtreding van het besluit?

Wat is het beleid rond de verhuur van deze appartementen en woningen via sociale verhuurkantoren? Geldt dit voor alle woningen en appartementen of niet?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister.- Citydev.brussels valt niet onder mijn bevoegdheid en ik ben dan ook verwonderd dat ik op deze

compétente pour citydev.brussels. Je vais me limiter à l'information que j'ai reçue de citydev.brussels. Pour le reste, je vous demande de vous adresser au ministre-président ou à M. Gosuin.

Le ministre-président et le gouvernement sont au courant de la procédure de mise en location appliquée par citydev.brussels. Son site internet informe les acquéreurs occupants des conditions de mise en location fixées par son conseil d'administration, qui se plie à la volonté du législateur. Si les propriétaires investisseurs veulent louer leur logement, il faut que cela contribue à améliorer l'accessibilité de l'offre de logements pour la population bruxelloise.

(poursuivant en français)

On a estimé que l'application de la méthode de calcul du prix locatif maximal, comme elle est définie dans l'arrêté du 1er juin 2006, a trop souvent résulté en un montant comparable ou même supérieur à celui du marché. Dans ce cas-là, la justification de la subvention qui était initialement octroyée par la Région est mise en cause, parce qu'on a une politique de conventionnement du bien pendant la période restante qui ne contribue plus à la mise en œuvre de la politique qui vise la possibilité d'acquérir ou d'agrandir son logement.

(poursuivant en néerlandais)

Dans le cadre de son pouvoir discrétionnaire relatif à l'acceptation d'une demande de mise en location, le conseil d'administration peut mettre en balance les intérêts privés de personnes souhaitant mettre leur logement en location et l'intérêt général qui justifie les investissements des pouvoirs publics dans la construction de logements à vendre.

Cette mise en balance peut amener à proposer différentes options ou conditions qui se traduisent dans la jurisprudence.

(poursuivant en français)

Étant donné que les arrêtés dont je vous ai parlé du 1er juin 2006 et du 26 septembre 2013 se contentent de la fixation des montants maximaux en combinaison avec un pouvoir discrétionnaire

vraag moet antwoorden. Ik zal me beperken tot de informatie die ik van citydev.brussels heb ik gekregen. Voor de rest verzoek ik u zich te wenden tot minister-president Vervoort of minister Gosuin.

De minister-president en de regering zijn op de hoogte van de rechtspraak van citydev.brussels over de huur. De website van citydev.brussels informeert de kopers/bewoners die hun citydev.brusselswoning willen verhuren, overigens over de bepalingen die door de raad van bestuur van citydev.brussels zijn opgelegd. Die raad van bestuur sluit zich aan bij de wil van de wetgever. Die heeft er duidelijk voor gekozen om de overheidsinvestering te rechtvaardigen in functie van het voordeel toegekend aan de kopers die lage aankoopprijzen genieten voor hun citydev.brusselswoning. Als de eigenaars/investeerders hun woning willen verhuren, moeten ze wezenlijk bijdragen aan het algemeen belang van een zo toegankelijk mogelijk woningaanbod voor de Brusselse bevolking.

(verder in het Frans)

De berekening van de maximale huurprijs volgens de vooropgestelde methode leidde te vaak tot een resultaat dat even hoog was als of zelfs hoger dan de marktprijs. Het is dan niet gerechtvaardigd dat de overheid nog een subsidie verstrekt, aangezien het goed in kwestie niet meer wordt ingezet om het beleid uit te voeren.

(verder in het Nederlands)

In het kader van zijn discretionaire bevoegdheid tot goedkeuring of verwerping van een verhuuraanvraag mag de raad van bestuur een afweging maken tussen de private belangen van personen die hun woning wensen te verhuren, en het algemeen belang dat de investeringen verantwoordt die de overheid doet in de bouw van koopappartementen.

Die afweging kan leiden tot het voorstellen van verschillende opties of voorwaarden die zich uiteindelijk vertalen in jurisprudentie.

(verder in het Frans)

De uitvoeringsbesluiten in kwestie vermelden dat de administratie in dit verband een discretionaire

pour le conseil d'administration, il peut fixer des prix de location admissibles qui prennent mieux en compte l'évolution du marché sans pour autant dépasser le maximum fixé. C'est ce principe de l'autorisation systématique à la location qui est appliqué quand on fait part de cela à une agence immobilière sociale (AIS).

(poursuivant en néerlandais)

Les agences immobilières sociales (AIS) sont agréées et subventionnées par la Région de Bruxelles-Capitale. Leur mission est de rendre sociale une partie du parc de logements bruxellois. Les propriétaires qui leur confient un logement bénéficient de services et de garanties, comme le paiement mensuel garanti du loyer et l'entretien du logement. Ce mode de location a donc des avantages pour le propriétaire.

(poursuivant en français)

Il est important de préciser que les loyers se situent légèrement sous le prix du marché, mais les loyers auxquels le propriétaire a droit sont toujours versés même si le locataire ne paie pas ou que le logement est inoccupé. L'AIS entretient le logement en bon père de famille. Le propriétaire qui loue par l'intermédiaire de l'AIS bénéficie aussi d'une réduction de 36% du précompte immobilier.

(poursuivant en néerlandais)

Dans certains cas, le conseil d'administration peut autoriser les propriétaires occupants d'un logement de citydev.brussels à louer leur bien sans passer par une AIS. Le pouvoir discrétionnaire du conseil d'administration est précieux pour accepter des demandes de location dans des cas exceptionnels.

Pour déterminer le montant du loyer en dehors d'une AIS, le conseil d'administration se base sur l'arrêté du 26 septembre 2013. Le loyer est plafonné à 4% du prix d'achat subventionné du logement concerné, frais d'acte, TVA et droits d'enregistrement compris et indexés à partir de l'acte authentique, pour autant que ce loyer ne dépasse pas les deux tiers du loyer d'un appartement similaire dans un quartier comparable sur le marché privé.

bevoegdheid heeft en dus een huurprijs kan opleggen die beter overeenstemt met de evolutie van de markt.

Als de eigenaar wenst te verhuren via een SVK wordt zijn aanvraag automatisch goedgekeurd.

(verder in het Nederlands)

De sociale verhuurkantoren (SVK's) worden erkend en gesubsidieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hun opdracht bestaat erin om een deel van de Brusselse woningmarkt te socialiseren. Eigenaars die hun woning aan een SVK toevertrouwen, genieten heel wat diensten en waarborgen, zoals de verzekerde maandelijkse betaling van de huur en het onderhoud van de woning. De verhuur via een SVK brengt dus voor de eigenaar van de citydev-woning een aantal voordelen met zich mee.

(verder in het Frans)

De huur ligt onder de marktprijs, maar wordt wel altijd voldaan, ook als het pand leeg staat of de bewoner niet meer betaalt. Het SVK onderhoudt het goed en de eigenaar krijgt een vermindering van 36% op de onroerende voorheffing.

(verder in het Nederlands)

De raad van bestuur kan in bepaalde gevallen, zoals een verhuizing naar het buitenland, een echtscheiding of een uitzonderlijke situatie de eigenaars-bewoners van een woning van citydev.brussels toestemming geven om de woning buiten een SVK om te verhuren.

Uit recente rechtspraak blijkt dat het aangewezen is dat de raad van bestuur zijn discretionaire bevoegdheid behoudt om in uitzonderlijke gevallen een aanvraag tot verhuring te aanvaarden.

Om de verhuurprijs bij zo'n verhuring buiten het SVK om te bepalen, baseert de raad van bestuur zich op het besluit van 26 september 2013. De maximale huurprijs mag 4% bedragen van de gesubsidieerde aankoopprijs van de betrokken woning, aktekosten, btw en registratierechten inbegrepen en geïndexeerd vanaf de datum waarop de eerste authentieke akte werd verleden, voor zover die huurprijs niet meer dan twee derde bedraagt van de huurprijs van een vergelijkbaar

M. le président.- La parole est à Mme Van Achter.

Mme Cieltje Van Achter (N-VA) *(en néerlandais).- Ma question était aussi adressée au ministre-président.*

D'après votre réponse, il s'avère que l'arrêté de 2013 est appliqué à des achats antérieurs, dont l'acte authentique mentionne un loyer maximal de 6,5%. S'il peut y avoir des raisons de diminuer le loyer maximum à 4%, appliquer rétroactivement cette décision à des actes plus anciens me pose problème. En tant que juriste, il me semble invraisemblable d'adapter un acte authentique à une législation ultérieure. En outre, une telle proposition aurait dû être soumise au Conseil d'État.

Par ailleurs, pourriez-vous me transmettre l'avis du Conseil d'État à propos de l'arrêté de 2013 ?

Pour les AIS, je comprends qu'il y ait des exceptions. J'apprécierais que nous puissions disposer d'une liste des cas exceptionnels.

Pour éviter que les bailleurs aient l'impression de faire face à de l'arbitraire et n'aient un sentiment d'injustice, il faut éviter que dans des situations similaires, les uns reçoivent une autorisation et pas les autres.

appartement in een vergelijkbare wijk op de privémarkt.

De voorzitter.- Mevrouw Van Achter heeft het woord.

Mevrouw Cieltje Van Achter (N-VA).- Ik had de vraag ook aan de minister-president gesteld. Uit uw antwoord blijkt duidelijk dat het nieuwe besluit van 2013 wordt toegepast op oude aankoopcontracten waarvan de voorwaarden zijn opgenomen in de authentieke akte. Die maximale verhuurprijs van 6,5% vormt daar een onderdeel van. Het gaat om een overeenkomst tussen citydev.brussels en de aankoper. De wetgever kan die achteraf onmogelijk veranderen.

Het is goed mogelijk dat er redenen zijn om de maximale huurprijs te verlagen tot 4%, maar het is juridisch onmogelijk om die beslissing retroactief toe te passen op verleden aktes. Mensen hebben de woning gekocht op het moment dat ze dachten dat ze het goed konden verhuren aan 6,5%, zoals vastgelegd in de authentieke akte. Het benieuwt mij hoe het advies van de Raad van State over het besluit van 2013 luidt. Kunt u mij dit bezorgen?

Het is logisch dat de aanpassing voor de toekomst geldt. Daar heb ik geen probleem mee, maar wel met de retroactiviteit. Als jurist is het volgens mij onmogelijk om een authentieke akte "aan te passen" aan de latere wetgeving. Bovendien moest die beslissing op die manier worden voorgelegd aan de Raad van State.

Voor de sociale verhuurkantoren begrijp ik dat er uitzonderingen zijn, zoals echtscheiding, verhuizing naar het buitenland, enzovoort. Het zou echter goed zijn indien we over een lijst konden beschikken met een opsomming van gevallen die in aanmerking komen.

Het kan natuurlijk niet de bedoeling zijn dat een gezin dat eerst één kind had en vervolgens drie, en waarvoor het appartement te klein is geworden, geen goedkeuring krijgt, en hun buren in hetzelfde appartementsgebouw, die in dezelfde situatie verkeren, wel. Kopers en verhuurders krijgen dan het gevoel dat hen onrecht wordt aangedaan omdat ze, misschien onterecht, een gevoel van willekeur ervaren.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Mme Van Achter, je vais transmettre votre interpellation et cet extrait au ministre Vervoort pour l'informer des interrogations juridiques que vous avez concernant l'arrêté de septembre 2013. Je ne dispose pas de l'avis du Conseil d'État.

C'était Mme Huytebroeck qui avait la tutelle à ce moment-là sur cette partie de citydev.brussels. Il faudrait obtenir l'avis du Conseil d'État du 26 avril 2013.

- *L'incident est clos.*

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik zal de minister-president op de hoogte brengen van deze juridische kwesties. Ik beschik niet over het advies van de Raad van State.*

- *Het incident is gesloten.*