



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

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 3 MARS 2016**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 3 MAART 2016**

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. Alain Maron 6

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique,

et 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 problématique de la mise en location, via Airbnb et d'autres plateformes similaires, de logements publics ou subventionnés par la Région, dans le cadre de la politique du logement et de la politique de rénovation urbaine".

Discussion – Orateurs : 10

Mme Nadia El Yousfi (PS)
M. Arnaud Verstraete (Groen)
M. Olivier de Clippele (MR)
M. Emmanuel De Bock (DéFI)
Mme Fatoumata Sidibé (DéFI)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Alain Maron (Ecolo)

Interpellation de M. Mohamed Ouriaghi 21

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 immobiliers du Fonds du logement".

INHOUD**INTERPELLATIES** 6

Interpellatie van de heer Alain Maron 6

tot de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,

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

betreffende "de problematiek van de verhuring via Airbnb en andere soortgelijke platforms van openbare of door het Gewest gesubsidieerde woningen in het kader van het huisvestingsbeleid en het stadsrenovatiebeleid".

Bespreking – Sprekers: 10

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
De heer Olivier de Clippele (MR)
De heer Emmanuel De Bock (DéFI)
Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Alain Maron (Ecolo)

Interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghi 21

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

betreffende "de vastgoedprojecten van het Woningfonds".

Discussion – Orateurs :	23	Bespreking – Sprekers:	23
Mme Céline Fremault, ministre M. Mohamed Ouriaghli (PS)		Mevrouw Céline Fremault, minister De heer Mohamed Ouriaghli (PS)	
Interpellation de Mme Caroline Désir	26	Interpellatie van mevrouw Caroline Désir	26
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 partenariats public-privé en matière de logement à Bruxelles".		tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, betreffende "de publiek-private partner- schappen inzake huisvesting in Brussel".	
Discussion – Orateurs :	28	Bespreking – Sprekers:	28
M. Alain Maron (Ecolo) Mme Céline Fremault, ministre Mme Caroline Désir (PS)		De heer Alain Maron (Ecolo) Mevrouw Céline Fremault, minister Mevrouw Caroline Désir (PS)	
Interpellation de Mme Caroline Désir	33	Interpellatie van mevrouw Caroline Désir	33
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 logements de transit à Bruxelles".		tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, betreffende "de transitwoningen in Brussel".	
Discussion – Orateurs :	35	Bespreking – Sprekers:	35
M. Michel Colson (DéFI) Mme Fatoumata Sidibé (DéFI) Mme Céline Fremault, ministre Mme Caroline Désir (PS)		De heer Michel Colson (DéFI) Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) Mevrouw Céline Fremault, minister Mevrouw Caroline Désir (PS)	
QUESTIONS ORALES	39	MONDELINGE VRAGEN	39
Question orale de M. Alain Maron	39	Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	39
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,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	

concernant "la mise en place d'un Fonds de garantie locative".		betreffende "de oprichting van een huurwaarborgfonds".	
Question orale de Mme Fatoumata Sidibé	46	Mondelinge vraag van mevrouw Fatoumata Sidibé	46
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "la politique du logement dans le cadre du Handiplan".		betreffende "het huisvestingsbeleid in het kader van het Handiplan".	
Question orale de Mme Caroline Désir	51	Mondelinge vraag van mevrouw Caroline Désir	51
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,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "les aides à l'investissement immobilier à Bruxelles".		betreffende "de steun voor investeringen in vastgoed in Brussel".	
Question orale de M. Fouad Ahidar	54	Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar	54
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,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "les conséquences involontaires du Plan canal et la lutte contre les marchands de sommeil".		betreffende "de onbedoelde gevolgen van het Kanaalplan en de strijd tegen de huisjesmelkerij".	

*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. ALAIN MARON

À M. RUDI VERVOORT, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, DES MONUMENTS ET SITES, DES AFFAIRES ÉTUDIANTES, DU TOURISME, DE LA FONCTION PUBLIQUE, DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE,

ET 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 problématique de la mise en location, via Airbnb et d'autres plateformes similaires, de logements publics ou subventionnés par la Région, dans le cadre de la politique du logement et de la politique de rénovation urbaine".

M. le président.- La ministre Céline Fremault répondra à l'interpellation.

La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron (Ecolo).- Mon interpellation vise à la fois les compétences de M. Vervoort et celles de Mme Fremault, puisqu'elle touche au logement et à la régulation de l'hébergement

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

TOT DE HEER RUDI VERVOORT, MINISTER-PRESIDENT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET PLAATSELIJKE BESTUREN, TERRITORIALE ONTWIKKELING, STEDELIJK BELEID, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, STUDENTEN-AANGELEGENHEDEN, TOERISME, OPENBAAR AMBT, WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK EN OPENBARE NETHEID,

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

betreffende "de problematiek van de verhuring via Airbnb en andere soortgelijke platforms van openbare of door het Gewest gesubsidieerde woningen in het kader van het huisvestingsbeleid en het stadsrenovatiebeleid".

De voorzitter.- Minister Céline Fremault zal de interpellatie beantwoorden.

De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Begin februari verschenen er meerdere artikels in de pers over woningen die door het gewest werden gesubsidieerd en die nu door de eigenaars of*

touristique.

Début février, plusieurs articles parus dans la presse écrite et la presse en ligne évoquaient la problématique de logements subventionnés par la Région qui étaient mis en location par leur propriétaire ou leur locataire via Airbnb ou d'autres plates-formes similaires.

Concrètement, les cas abordés dans les articles concernaient :

- des logements construits par citydev.brussels et pour lesquels les propriétaires ont reçu une subvention à l'achat en l'échange de conditions à l'accès, mais aussi à l'usage, les propriétaires mettant en tout ou en partie le logement en location via une plate-forme ;

- des logements construits par le Fonds du logement et loués par celui-ci, les locataires mettant alors en sous-location une partie du logement via Airbnb.

Toutefois, il semble évident, vu l'ampleur du phénomène Airbnb (4.000 logements à Bruxelles), que ce genre de cas doit exister aussi pour d'autres logements couverts par la politique régionale du logement : logements ayant fait l'objet d'un prêt du Fonds du logement, logements communaux subventionnés par les politiques de rénovation urbaine (contrats de quartier), logements de type community land trust (CLT), logements d'agences immobilières sociales (AIS), etc.

Les logements de citydev.brussels ne peuvent être mis en location durant 20 ans après l'acquisition, sauf autorisation préalable de citydev.brussels, éventuellement accordée sur la base de circonstances "exceptionnelles", et minimum après 60 mois d'occupation. Il est normal, vu le montant important de la subvention, d'imposer des conditions au propriétaire. Force est cependant de constater que les règles ne sont pas adaptées à des pratiques comme celles de la mise en location via Airbnb.

En effet, doit-on, par exemple, considérer que le propriétaire qui mettrait en location une chambre d'un logement sur Airbnb, pour un nombre de jours limités par mois ou par an, doit nécessairement être sanctionné (a fortiori par le remboursement total de la subvention perçue à

huurders via Airbnb of andere platforms worden verhuurd.

In de artikels werd verwezen naar woningen die door citydev.brussels werden gebouwd en waarvoor de eigenaars een subsidie bij aankoop hadden verkregen waaraan een aantal voorwaarden waren gekoppeld, alsook van woningen die door het Woningfonds worden verhuurd en worden onderverhuurd via Airbnb.

Aangezien in Brussel zo'n 4.000 woningen te huur worden aangeboden via Airbnb is de kans groot dat voor nog meer van die woningen gewestelijke steun werd verstrekt. Het kan gaan om woningen waarvoor een lening van het Woningfonds werd toegekend, gemeentelijke woningen die met de wijkcontracten werden gesubsidieerd, woningen van het type community land trust, woningen die door de sociale verhuurkantoren (SVK's) worden beheerd enzovoort.

De woningen van citydev.brussels mogen gedurende een periode van 20 jaar na de aankoop niet worden verhuurd, behalve met voorafgaande toestemming van citydev.brussels wegens 'uitzonderlijke' omstandigheden en nadat ze minstens 60 maanden werden bewoond. Gelet op het subsidiebedrag is het normaal dat er voorwaarden aan de eigenaars worden opgelegd. De regels zijn evenwel niet aangepast aan een aantal nieuwe praktijken, zoals Airbnb.

Moeten eigenaars die een kamer via Airbnb verhuren voor een beperkt aantal dagen per jaar noodzakelijk zwaar worden gestraft door de terugbetaling van het volledig subsidiebedrag te eisen?

Het reglement van citydev.brussels moet verhinderen dat eigenaars hun woning zonder toestemming verlaten en verhuren, bijvoorbeeld via Airbnb en dergelijke. Het is echter ook mogelijk dat een eigenaar in zijn woning blijft, maar enkel een slaapkamer doorverhuurt voor een bepaalde periode. Dergelijke gevallen worden niet in het reglement van citydev.brussels vermeld. Moeten wij dat reglement niet aanpassen of op zijn minst bespreken of zulke praktijken op dezelfde manier moeten worden beschouwd als de volledige verhuring van een woning?

In een online artikel van de RTBF gaf de directeur

l'achat ?

Le règlement de citydev.brussels vise à empêcher que des propriétaires quittent leur logement sans autorisation et le mettent en location. C'est effectivement possible de le faire via Airbnb ou des plate-formes similaires. Toutefois, d'autres pratiques se développent, comme louer une chambre durant une période déterminée, que le règlement de citydev.brussels ne prévoit pas. N'y aurait-il pas lieu de l'adapter ou, du moins, d'examiner si cette pratique est assimilable à une location complète du logement ?

D'ailleurs, dans l'article en ligne de la RTBF, le directeur de citydev.brussels admettait lui-même que ce règlement était peu adapté, étant donné que l'action judiciaire intentée par l'institution publique avait échoué, comme elle n'avait pu apporter la preuve de l'infraction. C'est pourquoi, il concluait : "Nous devons sans doute réfléchir à l'avenir à la manière de faire respecter la convention et je pense qu'Airbnb pose question pour l'ensemble de la politique du logement public, social ou moyen, qu'il soit locatif ou acquisitif".

Très franchement, on ne peut que lui donner raison. Les mises en location via certaines plates-formes questionnent certaines dispositions prévues dans la politique publique du logement acquisitif comme locatif.

Concernant les logements locatifs du Fonds du logement, mais aussi les logements communaux, des sociétés immobilières de service public (SISP) ou des agences immobilières sociales (AIS), la question se pose un peu dans les mêmes termes. En effet, il semble a priori normal d'interdire une location ou une sous-location "complète" du logement, c'est-à-dire impliquant que la personne quitte le logement auquel elle a droit et pour lequel elle bénéficie d'une subvention afin de le mettre complètement en location ou sous-location.

Rien ne peut justifier que des citoyens fassent du bénéfice sur le compte de la Région, empêchant ainsi des gens dans le besoin d'accéder aux logements dont ils profitent. En revanche, on peut s'interroger sur la pertinence de l'interdiction de mise en location d'une chambre ou d'une petite partie du logement à durée déterminée.

van citydev.brussels zelf toe dat het reglement niet aangepast is. De instelling verloor al een rechtszaak omdat ze niet kon bewijzen dat het reglement werd overtreden. Hij voegde er nog aan toe dat deze problematiek voor alle openbare, sociale of middelgrote huur- en koopwoningen geldt.

Het lijkt normaal om het volledig verhuren of onderverhuren van een door de overheid gesubsidieerde woning te verbieden. Het betekent immers dat de oorspronkelijke bewoner een woning verlaat waar hij recht op heeft en waarvoor hij een subsidie heeft ontvangen. Het is normaal dat burgers geen winst mogen maken met door het Brussels Gewest gesubsidieerde woningen terwijl er andere mensen in nood zijn die ook zo'n woning zouden kunnen gebruiken. Je kunt je echter wel afvragen of het aangewezen is om het verhuren van een kamer of een deel van de woning gedurende een bepaalde periode te verbieden. Welke controle en regelgeving kan worden ingevoerd om dit probleem aan te pakken?

Wij lijken momenteel nog geen volledig beeld van het fenomeen te hebben. Bent u, afgezien van de informatie die in de pers verscheen, op de hoogte van gevallen van verhuring of onderverhuring via Airbnb of andere websites van woningen van citydev.brussels, gemeenten, openbare vastgoedmaatschappijen, sociale verhuurkantoren of community land trusts?

Hebt u het fenomeen onderzocht? Hebt u informatie gevraagd aan de betrokken instellingen?

Hebt u samen met de betrokken instellingen richtlijnen opgesteld? Hoe staat u tegenover tolerantiezones of voorwaarden voor een gedeeltelijke verhuring van woningen?

Naar aanleiding van een eerdere interpellatie over toeristische verblijven pleitte minister-president Vervoort tegen elke vorm van samenwerking tussen het Brussels Gewest en bedrijven als Airbnb. Zoals uit de ervaring van citydev.brussels blijkt, is het evenwel moeilijk om dit fenomeen te reguleren. De regels van het gewest zijn bijzonder strikt, maar eigenlijk zijn er niet veel middelen om de naleving in de praktijk af te dwingen.

Quels outils de contrôle et de régulation pourraient-ils être mis en œuvre pour régler ce problème dont nous ne semblons pas avoir une vue globale à l'heure actuelle ?

La question se pose un peu dans les mêmes termes pour les chambres d'hôtes "classiques" : doit-on complètement interdire le système ou permettre la mise en location d'une ou deux chambres d'hôtes dans des logements subventionnés ?

Outre les informations parues dans la presse, avez-vous connaissance de cas de mise en location ou sous-location via Airbnb ou d'autres plates-formes de logement (citydev.brussels, SISP, logements communaux subventionnés, AIS ou encore community land trusts) ?

Avez-vous étudié ce phénomène de mise en location par les plates-formes dans les logements publics ou financés par le biais de la politique régionale du Logement ? Avez-vous demandé des informations à ce sujet aux opérateurs concernés ?

Avez-vous établi des lignes directrices, en concertation avec ces différents opérateurs ? Parmi ces lignes directrices, êtes-vous favorable à des "zones de tolérance" ou à des conditions autorisant la mise en location partielle de logements appartenant aux opérateurs en question ? Le cas échéant, des pistes en la matière sont-elles à l'étude ?

Dans une interpellation précédente relative à l'hébergement touristique, M. Vervoort s'était montré défavorable à toute forme de coopération entre la Région et les plates-formes en question. Or, comme le cas de citydev.brussels le démontre, la combinaison de l'incapacité à accéder aux données de ces plates-formes et des règles extrêmement strictes de la Région rend toute régulation inopérante.

On se donne des objectifs extrêmement élevés et restrictifs, on se fixe des normes très strictes quant à Airbnb et aux autres plates-formes, mais on dispose de très peu de moyens pour les faire respecter sur le terrain. Par conséquent, il n'y a, de fait, aucune forme de régulation.

Dans ce contexte, la position de la Région a-t-elle évolué ?

Is het standpunt van het gewest ondertussen geëvolueerd?

Volgens de directeur van citydev.brussels heeft het gewest er alle belang bij om te overleggen met de internetbedrijven die toeristenverblijven te huur aanbieden op hun websites. Als het Brussels Gewest toegang krijgt tot de gegevens van die bedrijven, zou het immers mogelijk worden om de sector te reguleren en te belasten. In de steden waar er een akkoord is met die bedrijven, wordt een specifieke belasting geheven. In Brussel gebeurt bijna alles in het zwart. Mensen die hun activiteit aangeven, worden belast via de personenbelasting, maar het Brussels Gewest krijgt niets. Wij zouden een systeem kunnen invoeren om dergelijke verhuringen eerlijk te belasten zonder het systeem te ontmoedigen.

Le directeur de citydev.brussels semble s'orienter dans cette direction : sans doute la Région aurait-elle intérêt à dialoguer avec les plates-formes de location de biens touristiques car l'accès aux données lui permettrait de réguler le secteur et de le taxer. Dans les villes où il existe des accords avec les opérateurs, une taxation spécifique est prévue. À Bruxelles, il n'y a rien. Pour l'essentiel, tout se passe "au noir". Les personnes qui déclarent leur activité passent par une taxation via l'impôt des personnes physiques (IPP) et la Région ne perçoit rien. Or elle pourrait instaurer un système qui, tout en ne décourageant pas ce type d'hébergement, le taxerait à sa juste mesure.

Discussion

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

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Je remercie M. Maron d'amener ce débat aujourd'hui au sein de notre commission. Les plates-formes de type Airbnb rencontrent un réel succès dans de nombreuses capitales européennes, et notre Région n'est pas en reste dans ce domaine. Quelque 4.000 logements de ce type seraient loués à Bruxelles, dont certains possiblement publics.

Je ne reviendrai pas sur les points développés par mon collègue, d'autant qu'un débat a déjà eu lieu en la matière en Commission du développement territorial. Ce débat portait sur la stratégie ou la réflexion à mener face à des interlocuteurs tels qu'Airbnb. De ce débat, il est utile de rappeler que lorsqu'un logement, en partie ou dans sa totalité, est mis en location contre rémunération, l'ordonnance du 8 mai 2014 sur les logements touristiques peut s'appliquer. Si des logements publics, et notamment sociaux, sont mis en location par ce biais, la réponse doit être claire et ferme à cette pratique : les logements publics n'ont pas vocation à cet usage !

Une campagne d'information à l'intention des locataires et propriétaires des logements publics et précisant que cette pratique est inacceptable est-elle prévue ? Rappeler, dans le cadre de cette campagne, les sanctions encourues par ce type de pratiques serait utile.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Net als in andere Europese hoofdsteden hebben bedrijven als Airbnb ook in Brussel veel succes. In het gewest zouden zowat 4.000 woningen op die manier worden verhuurd. Mogelijk zijn daar een aantal openbare woningen bij.*

In de commissie voor de Territoriale ontwikkeling hadden we het al over de houding die het Brussels Gewest moet aannemen ten aanzien van bedrijven als Airbnb. Daar bleek dat wanneer een woning gedeeltelijk of volledig wordt verhuurd tegen een vergoeding, de ordonnantie betreffende toeristische logies mogelijk van toepassing is. Door de overheid gesubsidieerde woningen, en in het bijzonder sociale woningen, mogen uiteraard niet worden verhuurd aan toeristen. Dat moet duidelijk zijn.

Komt er een informatiecampagne voor de huurders en eigenaars van openbare woningen? Het zou nuttig zijn om hen in het kader van zo'n campagne op de mogelijke sancties te wijzen.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Toutes les métropoles sont, bon gré mal gré, confrontées aux défis de l'économie de partage. Le potentiel de celle-ci est important, en raison de son efficacité. Les étrangers qui effectuent une réservation via Airbnb recherchent un logement avec une touche personnelle.*

L'économie de partage comporte cependant une zone d'ombre, à savoir la menace qu'elle risque de faire peser sur de nombreux emplois dans le secteur régulier. C'est le rôle des autorités d'examiner comment développer les aspects positifs de l'économie de partage sans compromettre l'économie régulière.

La ville de Berlin a instauré un nombre maximum de nuitées par an, en deçà duquel la location via Airbnb est considérée comme une activité occasionnelle, non professionnelle et peu lucrative, et partant non soumise à la réglementation en vigueur pour les bailleurs professionnels.

Les règles sont plutôt tranchées en Région bruxelloise, puisque toute forme de sous-location d'un logement subventionné y est interdite, sous peine de devoir rembourser l'intégralité du subsidie.

La Région bruxelloise pourrait, comme Berlin, instaurer un seuil pour le nombre de locations via Airbnb.

*Envisagez-vous l'instauration d'un tel système ?
Entrevoyez-vous d'autres possibilités ?*

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Alle wereldsteden worden tegenwoordig met de uitdagingen van de deeleconomie geconfronteerd. Of we dat nu willen of niet, het is de toekomst. Uber daagt op een gelijkaardige manier het huidige systeem uit. De deeleconomie heeft zeer veel potentieel, want ze is zeer efficiënt. Met Airbnb kunnen buitenlanders een verblijf boeken met een persoonlijke toets. Zo wordt het aangenamer om in een vreemde stad te logeren.

De deeleconomie heeft echter ook een schaduwzijde. Als de slinger doorslaat, vormt deze evolutie een bedreiging voor heel wat banen in de reguliere sector. Het is de taak van de overheid om het bestaande model, dat op de proef wordt gesteld door de deeleconomie, te herzien. De overheid moet nagaan of het mogelijk is om de positieve kanten van de deeleconomie te ontwikkelen zonder de reguliere economie in gevaar te brengen.

De stad Berlijn voerde bijvoorbeeld een maximum in voor het aantal overnachtingen per jaar. Zolang dat maximum niet wordt overschreden, wordt verhuren via Airbnb als een occasionele activiteit beschouwd, die financieel gezien weinig voorstelt. Boven dat maximum wordt verhuren via Airbnb als een professionele activiteit beschouwd die hogere inkomsten opbrengt en bijgevolg moet voldoen aan de huidige regelgeving voor professionele verhuurders.

De regels in het Brussels Gewest zijn nogal zwart-wit. Zo is elke vorm van onderverhuring van gesubsidieerde woningen verboden. Wie toch onderverhuurt, moet de volledige subsidie terugbetalen. Dat is een zeer zware straf.

Het Brussels Gewest zou net als Berlijn een drempel kunnen invoeren voor het aantal verhuringen via Airbnb. Onder die drempel kan de activiteit worden beschouwd als een aanvaardbare vorm van onderverhuren, die ook voor huurders van een sociale woning of een met overheidsgeld gesubsidieerde woning is toegelaten. Boven die drempel zou onderverhuren niet worden toegelaten.

Overweegt u om zo'n systeem in te voeren? Ziet u

M. le président.- La parole est à M. de Clippele.

M. Olivier de Clippele (MR).- L'interpellation de M. Maron pose beaucoup de questions. On ne sait pas toujours quelles réponses y donner, ce qui est logique dans la mesure où il s'agit d'une nouvelle forme d'habitat. Le débat sur la colocation va revenir en commission car le modèle familial et celui du logement tel que nous les connaissons sont en train de changer.

Airbnb est certainement l'une des facettes de cette évolution. La sous-location, qu'elle concerne un logement qu'on possède dans le secteur privé, un logement subsidié ou un locataire qui tâche de sous-louer le bien qu'il habite, pose toujours les mêmes interrogations.

Il me revient aussi que, dans les immeubles à appartements, il y a quantité de plaintes au sujet d'Airbnb, les touristes sonnant, par exemple, chez les autres locataires lorsqu'ils n'arrivent pas à ouvrir la porte. Tout le monde devient ainsi un peu le concierge du logement Airbnb... Indépendamment des questions soulevées par M. Maron, cela fait partie du problème, puisque les actes de base des immeubles à appartements prévoient en principe que ceux-ci sont uniquement à vocation résidentielle. Toute activité commerciale y est donc proscrite.

Airbnb constitue-t-il une sous-location classique ou une activité commerciale occasionnelle ? C'est le débat !

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Je m'inscris dans les interrogations de mes collègues en ce qui concerne cette économie dite "partagée". Si l'on prend souvent Airbnb comme référence, il existe bien d'autres plates-formes dont l'activité est la colocation, gratuite ou non. Je pense notamment au couchsurfing qui propose des services exactement similaires à Airbnb, si ce n'est qu'il est gratuit. D'ailleurs, au sujet de la gratuité ou non de ce service, certains juristes vous démontreront qu'il s'agit d'activités à titre onéreux puisqu'il y a

autres possibilités?

De voorzitter.- De heer de Clippele heeft het woord.

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).*- *De interpellatie van de heer Maron doet veel vragen rijzen. Het is nog niet duidelijk hoe we moeten reageren op nieuwe fenomenen als Airbnb.*

Er zal in de commissie opnieuw worden gedebatteerd over gezamenlijk huren. Het klassieke gezins- en woonmodel is immers aan het veranderen.

Airbnb sluit zeker aan bij deze evolutie. Onderverhuren leidt altijd tot problemen, of het nu om privéwoningen of door de overheid gesubsidieerde woningen gaat.

In sommige appartementsgebouwen wordt er geklaagd over Airbnb omdat toeristen bij andere bewoners aanbellen wanneer ze de deur niet kunnen openen en dergelijke. Andere bewoners moeten dan in feite optreden als conciërge van Airbnb. Doorgaans staat in de basisakte van appartementsgebouwen nochtans dat ze bestemd zijn voor residentieel gebruik. Elke commerciële activiteit is er dus verboden.

De vraag is dus of Airbnb moet worden beschouwd als een klassieke vorm van onderverhuur, of eerder als een occasionele commerciële activiteit.

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).*- *De zogenaamde 'deeleconomie' is niet beperkt tot Airbnb. Er zijn meerdere websites waarop je al dan niet tegen betaling een kamer in een privéwoning kunt huren. Dit soort activiteiten roept heel wat juridische vragen op. Volgens sommige juristen gaat het toch om commerciële activiteiten, ongeacht of ervoor wordt betaald.*

Onderverhuur is verboden, of het nu om een privéwoning of een openbare woning gaat.

réciprocité. Les échanges se trouvent également dans cette dynamique et, de ce fait, devraient également être pris en compte, car tout ceci implique de nombreuses questions juridiques.

Pour en revenir à la sous-location, puisqu'il s'agit de cela, que cela soit de logements publics (communaux) ou non, c'est interdit. Des jugements de paix, rendus dans plusieurs pays dont le nôtre, peuvent l'attester, puisque ce type de sous-location a été systématiquement condamné vu le non-respect du bail initial. À mon sens, il faudrait prendre des mesures pour intégrer cette dimension spécifique dans tous les baux publics - communaux (CPAS), des sociétés immobilières de service public (SISP) ou des agences immobilières sociales (AIS) - afin de disposer d'un argument complémentaire auprès du juge pour s'en prémunir. Un logement public ne peut servir à faire du couchsurfing ou de la sous-location de type Airbnb.

J'ai pu prendre connaissance de dossiers de personnes aidées par des CPAS bruxellois et wallons qui ont une activité commerciale liée à Airbnb, alors qu'elles perçoivent le revenu d'intégration. Il est vrai que cela ne se fait pas dans des logements publics, mais privés. Même s'il n'y a pas de transmission d'informations, on sait que ce type de pratiques existe.

L'aspect fiscal est également très important. En effet, normalement, on est obligé de déclarer ses recettes à l'IPP. Dans ce cadre, le contrôle n'incombe pas à la Région bruxelloise, mais bien au niveau fédéral.

L'aspect juridique de ce dossier me questionne également sur le plan européen. Dans la dynamique de la régionalisation du bail, des juristes ont été consultés sur cette problématique. Certaines directives intègrent un certain nombre d'obligations, mais on ne peut pas tout faire.

Un propriétaire peut, légalement, se prémunir contre un locataire qui utiliserait la plate-forme Airbnb, mais c'est beaucoup plus difficile pour un copropriétaire, lequel est soumis aux règles de droit qui régissent la copropriété.

Par ailleurs, un propriétaire a des droits. Il peut recevoir chez lui qui il veut, à titre gratuit ou onéreux. Rien ne l'empêche d'héberger une tierce

Rechtens in meerdere landen, waaronder België, veroordeelden de praktijk omdat die strijdig is met het oorspronkelijke huurcontract. De regering moet maatregelen nemen om in alle huurcontracten voor openbare woningen specifiek te laten vermelden dat onderverhuuring verboden is, zodat de overheid tegenover de rechter een bijkomend argument heeft om couchsurfing of onderverhuuring te verbieden.

Sommige Brusselse en Waalse leefloners verdienen geld met Airbnb terwijl ze een leefloon ontvangen, al gaat het om mensen die in een privéwoning leven.

Daarnaast is er het fiscale aspect. Wie inkomsten heeft, moet die aangeven in de personenbelasting. De federale overheid moet controleren of dat ook effectief gebeurt.

Op Europees vlak speelt het juridische aspect in dit dossier een belangrijke rol. Juristen wijzen er in het kader van de regionalisering van de huurwetgeving op dat bepaalde Europese richtlijnen een aantal verplichtingen met zich meebrengen, maar dat niet alles zomaar is toegestaan.

Een eigenaar kan wettelijke middelen inzetten tegen een huurder die via Airbnb verhuurt. Voor een mede-eigenaar is dat heel wat moeilijker.

De eigenaar van een woning heeft echter het recht om in zijn pand gratis of tegen betaling te ontvangen wie hij wil. Hij kan maandenlang een bezoeker onderdak verlenen. Daar bestaan Europese regels voor.

Is de Brusselse wet in overeenstemming met de Europese voorschriften? Zijn de normen waar u samen minister-president Vervoort aan werkt afgestemd op de Europese richtlijnen?

De regering moet het risico voorkomen dat de prijzen stijgen door de verhuuring van panden in toeristische wijken via Airbnb.

Daarnaast zijn er maatregelen nodig om de veiligheid te garanderen en de concurrentie te regelen met de hotelsector, die een vorm van service aanbiedt die de deeleconomie niet kan bieden.

personne pendant plusieurs mois, dans le cas d'un échange Erasmus, par exemple. Des règles européennes existent dans ce domaine.

Notre législation sur le logement est-elle en adéquation avec les prescrits européens en la matière ? Les normes en préparation par votre cabinet et celui de M. Vervoort s'inscrivent-elles dans le strict respect des directives européennes ?

L'utilisation de la plate-forme Airbnb extrait des biens du marché, notamment dans les quartiers touristiques, au risque de générer une inflation des prix. Une telle tendance doit être découragée.

Nous devons tenir compte de la sécurité des biens et des personnes, mais aussi de la concurrence avec le secteur hôtelier, lequel apporte un service que ne fournissent pas les acteurs de l'économie partagée.

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI). - Je voudrais obtenir une précision par rapport aux obligations liées à l'achat d'un logement via citydev.brussels.

Il y a obligation d'occuper le logement durant 20 ans, sauf sous certaines conditions. Or, ce délai a été modifié en 2013, en passant de 10 à 20 ans. Est-ce que ce délai est allongé pour l'ensemble des logements acquis via citydev.brussels ou bien cela ne concerne-t-il que les logements acquis depuis l'entrée en vigueur du nouveau délai ?

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

Mme Céline Fremault, ministre. - Je vous remercie pour vos multiples questions, qui s'adressent autant à Rudi Vervoort qu'à moi-même et qui touchent à une partie des arrêtés pour l'ordonnance portant sur les hébergements touristiques, ordonnance dont j'ai été à l'origine lors de la législature précédente.

Dans ce dossier, il est important de distinguer deux cas de figure : d'une part, les logements privés mis en location par certaines personnes au travers des plates-formes de type Airbnb et, d'autre part, les logements publics. Pour le premier cas de figure, je vous renvoie à l'ordonnance relative à l'hébergement touristique

De voorzitter. - Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).* - *De periode waarin de eigenaars van een citydev-woning hun woning moeten betrekken voordat ze die mogen verkopen of verhuren, werd in 2003 opgetrokken van tien naar twintig jaar. Geldt die termijn van twintig jaar voor alle woningen die via citydev.brussels werden aangekocht of enkel voor de woningen die na de inwerkingtreding van de nieuwe termijn werden aangekocht?*

De voorzitter. - Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).* - *Deze interpellatie houdt verband met de ordonnantie inzake logies voor toeristen, die van de vorige regeerperiode dateert.*

In dit dossier moeten we een onderscheid maken tussen privéwoningen die via websites als Airbnb worden verhuurd en openbare woningen waarmee hetzelfde wordt gedaan. Voor privéwoningen legde de vorige regering in de ordonnantie betreffende het toeristische logies een juridisch kader voor verhuring via dergelijke websites vast.

Minister-president Vervoort werkt op grond van zijn bevoegdheid voor toerisme aan een

adoptée en fin de législature dernière et dont l'objectif était notamment de veiller à ce que ces pratiques, qui prennent effectivement de plus en plus d'ampleur dans notre Région, surtout dans certains quartiers, se fassent dans un cadre juridique sûr et harmonieux, notamment vis-à-vis des autres types d'hébergement.

Le ministre-président, en charge du tourisme, est en train de finaliser un arrêté précisant les conditions de mise en location des logements concernés par ce type d'activité. Selon les informations communiquées par le ministre-président, l'arrêté d'exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 sera prochainement soumis en troisième et dernière lecture au gouvernement. L'entrée en vigueur de l'ensemble de la réglementation est prévue pour ce printemps.

Pour les logements publics, je pense qu'il est important que l'on ait à l'esprit l'aide publique, parfois conséquente mais nécessaire, qui est apportée par les pouvoirs publics pour soutenir l'accès au logement d'une série de personnes. Cette aide est évidemment justifiée et a de multiples raisons d'être, mais elle ne doit pas pour autant être détournée de son objectif premier, à savoir contribuer à la politique sociale du logement pour les Bruxellois qui en ont besoin. C'est pourquoi je pense qu'il faut clairement distinguer les deux cas de figure, avec des règles particulières et propres pour chacun d'entre eux.

Pour répondre maintenant de façon plus précise à vos différentes questions, à ce stade, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) n'a pas eu connaissance de cas de mise en location ou sous-location via Airbnb ou d'autre plate-forme de logement. Je rappelle que les contrats type de bail à durée indéterminée et à durée déterminée en vigueur dans le secteur du logement social interdisent la sous-location en tout ou partie d'un logement social par le locataire.

Ces contrats prévoient également que les lieux sont loués à usage privé d'habitation. En outre, le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement. En cas de non-respect de ces clauses, les SISF peuvent s'adresser au juge de paix pour demander la résolution du bail.

Par ailleurs, dans le cadre des crédits hypothécaires accordés par le Fonds du logement,

uitvoeringsbesluit betreffende de voorwaarden voor deze vorm van verhuren. Binnenkort zal hij het voor de derde en laatste lezing aan de regering voorleggen. De regelgeving moet nog dit voorjaar van kracht worden.

Wat openbare woningen betreft, moeten we voor ogen blijven houden dat ze bedoeld zijn om mensen te helpen die de steun nodig hebben om toegang te krijgen tot een woning. Het kan niet de bedoeling zijn dat die overheidssteun een ander doel gaat dienen. We hebben dan ook aparte regels nodig voor privéwoningen en voor openbare woningen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft geen weet van verhuur of onderverhuur via Airbnb of een andere website. In de huurcontracten van bepaalde of van onbepaalde duur voor sociale woningen staat dat volledige of gedeeltelijke onderverhuur van de woning door de huurder verboden is. De woning mag alleen voor privégebruik worden gehuurd en de huurder is verplicht ze effectief te betrekken. Als de huurder die clausules niet naleeft, kan de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) de vrederechter verzoeken om het huurcontract te laten ontbinden.

Ook voor mensen die een hypothecaire lening hebben aangegaan bij het Woningfonds, is het verboden om hun woning via websites als Airbnb te verhuren. Ze mogen wel een gedeelte van hun woning verhuren via een sociaal verhuurkantoor.

In het standaard huurcontract van het Woningfonds staat duidelijk dat onderverhuren verboden is. In het wooncomplex 'Zwart Paard' heeft zich een geval voorgedaan waarover veel ophef werd gemaakt. In mei 2015 ontving het Woningfonds een anonieme brief waarin erop werd gewezen dat twee panden die voor huursubsidie in aanmerking komen, op Airbnb werden doorverhuurd. Bij de brief zaten reacties die onderhuurders op de website gaven.

Tijdens een onderzoek stelde het Woningfonds vast dat twee huurders inderdaad hun woning doorverhuurden via Airbnb. De commentaren van de onderhuurders betroffen de periode van januari 2014 tot april 2015. Er werd dus regelmatig onderverhuurd.

il est interdit de mettre en location son logement via Airbnb ou d'autres plates-formes. Les mises à disposition partielles sont acceptées si c'est pratiqué par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale.

Dans le secteur locatif, le contrat de bail-type du Fonds précise clairement que toute sous-location est interdite. Il y a eu un cas isolé qui a fait parler de lui et sur lequel vous m'avez interrogée il y a quelques mois. C'était sur le site Cheval noir.

Quels étaient les faits reprochés ? En mai 2015, le Fonds du logement avait reçu une lettre anonyme signalant que deux biens immobiliers situés dans la résidence du Cheval noir et destinés à l'aide locative se trouvaient sur le site d'Airbnb. Des commentaires publiés sur le site par des personnes ayant bénéficié des services d'hébergement accompagnaient ce courrier.

Le Fonds a fait une recherche sur le site et a découvert qu'effectivement deux locataires proposaient leur logement loué auprès du Fonds comme hébergement. Les commentaires des personnes ayant été hébergées s'évaluaient de janvier 2014 à avril 2015. Ces locations étaient donc récurrentes.

Face à de tels manquements, le Fonds a décidé d'introduire, à l'encontre des deux locataires, une action en résolution du bail. Le Fonds a néanmoins sollicité qu'une lettre de constat des manquements et d'information quant aux intentions du Fonds soit adressée au préalable aux locataires concernés. Ensuite, le Fonds a réceptionné une pétition des locataires du site souhaitant une issue à l'amiable, ainsi qu'un courrier des locataires demandant une mesure de clémence.

Après une analyse du dossier, le Fonds a décidé de suspendre la procédure et de renvoyer le dossier au rôle général dans l'attente d'une tentative d'issue à l'amiable au litige. Les intéressés ont été convoqués. Il est clair que la résolution d'un contrat de bail est une décision d'une extrême gravité, compte tenu du public concerné.

Néanmoins, le Fonds ne pouvait tolérer que les logements soient détournés de leur destination première, à savoir le logement de familles bénéficiant de faibles revenus. Utiliser ceux-ci à

Daarom besliste het Woningfonds om de ontbinding van de huurcontracten te eisen. Het stond er echter op dat de betrokken huurders voorafgaand een brief kregen met daarin de melding dat er tekortkomingen werden vastgesteld en dat de huurders hadden verzuimd om het Woningfonds in te lichten. Daarop vroegen de huurders het Woningfonds om een minnelijke schikking.

Het Woningfonds schortte de procedure op in afwachting van een regeling in der minne. Het is immers een bijzonder zware beslissing om een huurcontract te laten ontbinden, zeker tegenover de doelgroep waarmee het Woningfonds te maken heeft.

Het Woningfonds kan evenwel niet tolereren dat de woningen voor andere doelen worden gebruikt dan voor het huisvesten van gezinnen met een laag inkomen. Onderverhuren is verboden en bovendien moet de huurder jaarlijks zijn inkomsten aangeven, zodat het Woningfonds kan berekenen hoeveel huurgeld hij moet betalen.

De betrokken personen bevonden zich in een uitermate moeilijke situatie en gaven respectievelijk 48 en 70% van hun inkomen aan huur uit. Dat rechtvaardigt de schending van de huurovereenkomst echter niet. Het Woningfonds beschouwde het wel als een verzachtende omstandigheid en besloot om de betrokkenen een tweede kans te geven.

Het eiste wel dat ze de onderverhuur onmiddellijk zouden stopzetten en hun advertentie van welke website dan ook zouden weghalen. Zodra ze hun contractuele verplichtingen opnieuw schenden, zal het Woningfonds weer om de ontbinding van het huurcontract vragen.

Over citydev.brussels kan ik niets zeggen, aangezien ik daar niet voor bevoegd ben. U had het over één bepaald geval.

(Opmerkingen van de heer Maron)

Het deel van de vraag over de woningen van citydev.brussels was voor de heer Vervoort bestemd. Misschien moet u ze opnieuw aan hem stellen.

Het is belangrijk dat we het fenomeen in de gaten

des fins lucratives n'est pas admissible en raison même du but poursuivi par la mission de l'aide locative et en fonction des dispositions du contrat de bail qui interdisent formellement la sous-location et imposent au locataire de déclarer ses revenus annuellement afin de permettre au Fonds de calculer son intervention financière dans le montant du loyer à payer.

Si l'on pouvait comprendre que la situation financière des personnes incriminées était plus que précaire (la part du loyer dans le budget du ménage allant de 48 à 70%), le Fonds a estimé qu'il n'en demeurerait pas moins que cela ne justifiait pas une violation des obligations contractuelles. Cependant, ceci a été considéré comme une circonstance atténuante qui pouvait justifier qu'une nouvelle chance soit octroyée aux intéressés.

Il a cependant été exigé que ces derniers s'engagent à cesser sans délai leurs agissements et qu'ils retirent leur annonce de tout site de ce genre. Au moindre nouveau manquement aux obligations contractuelles, la résolution du bail serait à nouveau poursuivie.

Vous me posez une série de questions sur citydev.brussels, dont je n'ai pas la tutelle. Je ne peux donc pas vous dire ce qu'il en est précisément. Vous partez d'un cas précis lié à citydev.brussels...

(Remarques de M. Maron)

Cette partie de la question étant, à l'origine, plutôt adressée à M. Vervoort, peut-être conviendrait-il de la reformuler en ciblant les logements de citydev.brussels en tant que tels.

En revanche, je pense qu'il est très important de continuer à suivre l'évolution du phénomène. M. de Clippele y faisait référence, une série de nouvelles formes d'économies se créent. Dans notre réflexion, il est indispensable de distinguer clairement les logements privés des logements publics.

Je prépare actuellement un courrier à destination de tous les opérateurs qui pourraient être visés par ce type d'opérations, en l'occurrence les sociétés immobilières de service public (SISP) et le Fonds du logement, qui a déjà connu un cas, afin de

blijven houden. Er ontstaan heel wat nieuwe vormen van economie, maar we moeten een onderscheid blijven maken tussen privéwoningen en openbare woningen.

Ik werk aan een brief voor alle mogelijk betrokken vastgoedinstanties, in het bijzonder de OVM's en het Woningfonds. De huurders aanschrijven heeft op dit ogenblik weinig zin, omdat er tot nu toe slechts één geval is geweest van verhuring via Airbnb. Minister-president Vervoort kan voor citydev.brussels op dezelfde manier te werk gaan.

Een maximum instellen voor het aantal jaarlijkse verhuringen via Airbnb en dergelijke, zoals in Berlijn, is volgens mij geen goede oplossing. Hoe controleer je of iedereen zich wel aan dat maximum houdt? Ik blijf erbij dat een onderscheid tussen privéwoningen en openbare woningen nodig is.

In het toekomstige besluit zal een aantal parameters zijn opgenomen, onder andere de kwestie van de mede-eigendom.

Over de afstemming van de gewestelijke huurnormen op de Europese regels, kan ik niets zeggen, aangezien de tekst van het besluit nog niet werd ingediend.

Het is wel onze bedoeling om naar aanleiding van de regionalisering van de huurwetgeving rekening te houden met het fenomeen van de onderverhuur. Voor het opstellen van de tekst van de ordonnantie werken we samen met advocaten. Uiteraard moet die ordonnantie in regel zijn met de Europese wetgeving.

U had het over de termijn waarin kopers van vastgoed van citydev.brussels hun eigendom niet mogen verhuren of doorverkopen, en die enkele jaren geleden werd verlengd van tien naar twintig jaar. Die verlenging geldt uiteraard alleen voor de woningen die sinds de publicatie van het besluit door citydev.brussels worden verkocht.

In het besluit zal, na overleg met de hotelsector en met Airbnb, een aantal regels over de verhuring van privéwoningen worden opgenomen.

In mijn brief zal ik erop wijzen dat de onderverhuring van openbare woningen strikt verboden is. Ik hoop dat er zich geen nieuwe

repréciser clairement les règles en la matière.

Je n'écrirai pas à tous les locataires en question, cela ne se justifie pas car nous avons eu affaire à un seul cas particulier via le Fonds du logement. Je tiens à ce que les choses soient claires sur le plan des principes de base et du contrat en tant que tel. J'invite le ministre-président à en faire de même concernant citydev.brussels.

Par ailleurs, vous parlez de Berlin et de son système de seuil de locataires par an. On pourrait croire qu'il s'agit d'une piste de solution, mais je crois que cela ne réglera pas non plus le problème.

Comment s'assurer que certains ne pousseront pas plus avant la question du seuil ? Je ne sais pas de quand date la mise en œuvre des mesures en la matière pour Berlin, mais dans tous les cas je maintiens la position selon laquelle il faut distinguer deux types de logements.

Pour ce qui est des logements privés, l'arrêté sera extrêmement précis sur le sujet. En effet, il abordera une série de paramètres, dont celui lié à la question de la copropriété, aujourd'hui à l'étude. M. Vervoort nous proposera sous peu la troisième et dernière lecture de cet arrêté.

Au sujet de la régionalisation du bail en tant que tel, les normes sont-elles en adéquation avec les règles européennes ? Je ne me prononcerai pas sur l'arrêté de M. Vervoort qui est en préparation, étant donné que les travaux suivent leur cours mais que le texte n'est pas encore déposé.

Je compte néanmoins aborder la question de la colocation et de la sous-location dans le cadre de la régionalisation. Nous travaillons avec un cabinet d'avocats pour la rédaction du texte d'ordonnance en la matière.

Il est évident que de nouveaux phénomènes de ce type poseront, à un moment ou l'autre, une série de questions par rapport aux paramètres en vigueur pour la colocation et la sous-location. Il va de soi que la future ordonnance devra être en adéquation avec la législation européenne.

Une petite précision concernant citydev.brussels : le passage de 10 à 20 ans ne vaut qu'à partir de la publication du nouvel arrêté. Pour le surplus et toujours vis-à-vis de citydev.brussels, vous devrez

gevallen meer voordoen.

vous adresser au ministre-président pour poser une série d'autres questions.

En définitive, par rapport au logement privé de manière générale, l'arrêté précisera une série de paramètres. Je sais que des contacts ont été pris concernant le secteur Airbnb, le secteur hôtelier...

Par ailleurs, je suis intransigeante sur la question du logement public. Nous avons été confrontés à un cas où la sonnette d'alarme a été tirée, je l'espère de manière exemplative. Je reformulerai, dans le courrier en préparation, l'interdiction en la matière et j'espère que nous n'aurons pas à traiter d'autres cas en commission ni ailleurs.

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

M. Alain Maron (Ecolo). - Nous aviserons quand l'arrêté pour l'hébergement touristique privé, non soumis à des subventions, sera publié au Moniteur belge.

Nous doutons toujours que la Région ait véritablement les moyens d'assurer la régulation prévue, mais y sommes favorables. Nous pensons qu'il faut des chambres d'hôtes et des hébergements Airbnb, mais il est hors de question que ce phénomène en vienne à exercer une pression trop forte sur les prix de l'immobilier. Il y a un équilibre à trouver. Pour cela, il y a vraisemblablement lieu d'imaginer un système de taxation spécifique, pour lequel la Région est compétente et qui n'existe pas. Ces logements rapportent beaucoup plus, même en location partielle, que la mise en location via le marché classique, et ce même lorsqu'ils sont soumis à l'impôt des personnes physiques (IPP).

Le problème, c'est qu'on interdit trop et qu'on contrôle trop peu. La Région s'engage sur une voie de très grande interdiction, en accumulant un certain nombre de conditions préalables à la location qui sont difficiles à rencontrer.

(Remarques de Mme Fremault)

Je n'ai pas lu l'arrêté. Je vous parle juste du débat antérieur. L'ordonnance date de la précédente législature, mais la situation continue à changer depuis, peut-être, cinq ans. L'arrêté ne fera que traduire l'ordonnance, mais celle-ci provoque déjà

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).* - *Wij wachten af wat er precies in het besluit zal staan.*

Hoewel we betwijfelen of het gewest echt de middelen heeft om deze kwestie te regelen, steunen wij uw poging. Wij zijn voorstander van gastenkamers en Airbnb-verblijven, maar dit fenomeen mag er niet toe leiden dat de vastgoedprijzen te sterk onder druk worden gezet. Het lijkt ons daarom aangewezen om een specifiek belastingsysteem uit te werken. Het gewest is daartoe bevoegd. Die woningen brengen veel meer op dan bij een verhuuring op de klassieke markt, zelfs als de opbrengst wordt aangegeven voor de personenbelasting.

Het probleem is dat het gewest te veel verbiedt en te weinig controleert. U legt een aantal verhuuringsvoorwaarden op die moeilijk na te leven zijn.

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Ik heb het besluit niet gelezen, maar het kan enkel uitvoering geven aan de ordonnantie, die van de vorige legislatuur dateert en ondertussen op een aantal punten voorbijgestreefd is. De situatie is de voorbije vijf jaar echter enorm geëvolueerd.

Het kan uiteraard niet door de beugel dat een eigenaar of huurder van een gesubsidieerde woning die woning in haar geheel verhuurt. De sancties zijn echter buitensporig, zelfs als het om

des questions sur un certain nombre de points. Nous verrons ce qu'il y a dans l'arrêté.

Il n'est, évidemment, pas question que le bénéficiaire d'un logement faisant l'objet d'une aide publique, qu'il soit propriétaire ou locataire, remette la totalité de celui-ci en location.

Se pose néanmoins la question des sanctions prévues, y compris pour de petites mises en location. Le cas que j'ai évoqué du logement de la rue du Cheval noir à Molenbeek concernait la mise en location d'une chambre quelques jours par an. Pendant que les enfants sont en garde partagée, on offre une chambre à la location, parce qu'on doit consacrer 50% à 70% de ses revenus à son loyer. C'est parfois, avec la colocation, une des seules façons de pouvoir conserver son logement, même subventionné. C'est aussi cela, la réalité d'Airbnb !

La question se pose dans les mêmes termes pour citydev.brussels. Louer de temps en temps une chambre tout en restant dans le logement n'équivaut pas à mettre l'ensemble du logement en location à long terme, ce qui est inacceptable. Or, les sanctions sont les mêmes : remboursement de l'intégralité de la subvention, rupture du bail, perte du logement. Ce sont des armes nucléaires dans tous les cas ! Si l'on suit strictement les réglementations prévues, il suffit d'une mise en sous-location pour être expulsé de son logement et devoir rembourser l'intégralité de la subvention.

Le directeur de citydev.brussels dit lui-même que nous n'avons pas les moyens d'exercer le contrôle. Il a envoyé ses avocats en justice, captures d'écran à l'appui, et le juge leur a rétorqué qu'ils ne disposaient pas de preuves suffisantes pour faire appliquer une sanction aussi disproportionnée. Le directeur de citydev.brussels en appelle donc à une réelle régulation qui ne pourra se faire qu'autrement qu'actuellement.

Il a raison de dire qu'on ne peut tout interdire sans disposer des moyens de contrôle. Nous ferions alors la même erreur que le chemin pris jusqu'ici, en attendant de l'arrêté, avec l'ordonnance sur l'hébergement touristique. Ces hébergements touristiques alternatifs, ces modes de mise en location alternatifs existent. Ils sont en partie positifs et nombre d'entre nous y ont déjà eu recours. Mais nous devons en éviter les effets

beperkte verhuringen gaat. Ik heb het geval aangehaald van een woning in Molenbeek waarvan een kamer enkele dagen per jaar werd onderverhuurd, op het moment dat de kinderen van de huurder bij de andere partner verbleven. Aangezien heel wat mensen 50 tot 70% van hun inkomen aan huur moeten besteden, is onderverhuuring vaak de enige manier om een woning te kunnen, zelfs als het om een gesubsidieerde woning gaat. Dit is deels de harde realiteit achter het succes van Airbnb.

Hetzelfde geldt voor woningen van citydev.brussels. Af en toe een kamer verhuren terwijl je zelf in de woning verblijft, is niet hetzelfde als de volledige woning op lange termijn verhuren. De sancties zijn evenwel dezelfde: terugbetaling van de volledige subsidie, verbreking van het contract of verlies van de woning. Dat zijn extreme maatregelen!

De directeur van citydev.brussels zegt zelf dat we geen controlemiddelen hebben. Hij had zijn advocaten naar de rechtbank gestuurd met schermafbeeldingen om te bewijzen dat bepaalde woningen via Airbnb werden verhuurd, maar de rechter vond dat onvoldoende bewijs om zulke onevenredige sancties te rechtvaardigen. De directeur van citydev.brussels roept daarom op om een goede regeling uit te werken.

Hij stelt terecht dat het geen zin heeft om van alles te verbieden als het Brussels Gewest toch niet in staat is om te controleren of de regels worden nageleefd. Wij moeten vermijden dat we dezelfde fout maken als met de ordonnantie over het toeristisch logies. Het is goed dat er alternatieve verhuurformules bestaan, maar we moeten bepaalde ongewenste effecten voorkomen en dit soort verblijfsvormen correct belasten. Wij moeten onszelf de nodige middelen geven.

pervers et les taxer justement. Il faut s'en donner les moyens.

Mme Céline Fremault, ministre.- Bien entendu, mais citydev.brussels n'est ni le Fonds du logement ni une SISF. La question des revenus s'y pose donc différemment et les déclarations de Benjamin Cadranet sur citydev.brussels ne sont pas nécessairement transposables au Fonds du logement ou à une SISF.

M. Alain Maron (Ecolo).- Il a effectivement tenu ces propos dans le cadre des logements de citydev.brussels, tout comme les articles de presse faisaient référence au traitement en justice de logements de citydev.brussels.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "les projets immobiliers du Fonds du logement".

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Le Fonds du logement est principalement connu pour ses prêts hypothécaires à taux plus avantageux que ceux proposés par les banques.

Dans le cadre de la politique régionale de mise à disposition de logements, le fonds poursuit également des missions d'utilité publique et offre ainsi aux ménages à revenus moyens ou modestes des opérations de construction/rénovation-vente, une aide locative, ainsi que des prêts à

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *Uiteraard, maar citydev.brussels is niet hetzelfde als een openbare vastgoedmaatschappij of het Woningfonds. Er gelden andere inkomensvoorwaarden. De uitspraken van Benjamin Cadranet, de directeur van citydev.brussels, gelden dus niet zomaar voor het Woningfonds of de sociale vastgoedmaatschappijen.*

De heer Alain Maron (Ecolo) (*in het Frans*).- *De uitspraken hadden inderdaad betrekking op woningen van citydev.brussels, net zoals de rechtszaak waarnaar in de persartikels werd verwezen.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de vastgoedprojecten van het Woningfonds".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) (*in het Frans*).- *Het Woningfonds staat bekend voor zijn hypothecaire leningen die voordeliger zijn dan die van de banken. Daarenboven onderneemt het acties van openbaar nut en biedt het aan gezinnen met een gemiddeld of bescheiden inkomen hypothecaire kredieten, verrichtingen van bouw/renovatie-verkoop, huurhulp en kredieten op afbetaling voor de samenstelling van een huurwaarborg aan.*

tempérament régionaux pour constitution d'une garantie locative.

Le défi du logement dans notre Région est important. Nous connaissons les nombreux - et malheureux - freins à la production de logement. Ceux-ci sont de natures juridique, administrative et parfois politique.

Porter des projets immobiliers publics n'est pas chose aisée dans certaines localités. S'il est primordial de tenir compte de l'avis des riverains et de maintenir les différentes concertations, nous ne pouvons toutefois faire l'économie de projets sous de faux prétextes. Ainsi, je rappelle que l'accord de gouvernement prévoit "de porter des choix forts et concrets en matière de logement et d'accessibilité du parc résidentiel tant privé que public". Les choix doivent être opérés et le gouvernement doit porter ceux-ci pour arriver à atteindre l'objectif fixé.

Mon interpellation concerne principalement les logements produits par le Fonds du logement.

Dans la presse, le 18 janvier dernier, nous pouvions lire qu'un de ses projets risquait d'être recalé car jugé trop dense par les riverains et provoquant ainsi des nuisances, mais également susceptible de dénaturer le quartier.

Si les inquiétudes et craintes des riverains doivent être entendues, il faut aussi que des réponses puissent être fournies pour expliquer l'idée du projet et tenter de le faire accepter, en passant par quelques modifications, le cas échéant.

Vu le rôle essentiel du Fonds du logement dans votre politique, combien de ses projets font-ils l'objet d'un avis négatif des riverains ? De quels projets s'agit-il ?

Concernant les 77 logements du projet berchemois, disposez-vous d'éléments supplémentaires ? Le bourgmestre de Berchem-Sainte-Agathe a déclaré : "Ses proportions sont beaucoup trop importantes par rapport à la taille des autres bâtiments de la commune. À Berchem-Sainte-Agathe, on cherche des projets à taille humaine, de la qualité de vie, ce qui n'est pas le cas ici. Et je ne pense pas que la Région tienne tant que cela à ce projet qui nécessiterait de très nombreuses dérogations. On aurait pu attendre

Het uitvoeren van openbare vastgoedprojecten is niet evident in bepaalde gemeenten. Er is heel wat overleg noodzakelijk.

Op 18 januari konden we in de pers lezen dat een van de projecten van het Woningfonds dreigt te worden stopgezet, omdat de omwonenden het te omvangrijk vinden waardoor het te veel hinder zou veroorzaken. Het zou tevens de buurt vertekenen.

Hoeveel projecten van het Woningfonds kregen al een negatieve beoordeling van de buurtbewoners? Over welke projecten gaat het?

Beschikt u over bijkomende informatie betreffende de 77 woningen in Sint-Agatha-Berchem? De burgemeester vond het project buiten proportie in vergelijking met de omvang van de andere gebouwen in de gemeente. Hij was van oordeel dat een openbare instantie het goede voorbeeld zou moeten geven. Welk overleg is hier nog mogelijk?

Welke doelstellingen wil het Woningfonds op het vlak van nieuwbouw nog bereiken? In welke stadia bevinden die projecten zich?

mieux de la part d'une instance publique qui pourrait montrer l'exemple". Quelle concertation est-elle encore possible à ce sujet ?

Enfin, pourriez-vous nous rappeler l'objectif à atteindre pour le Fonds du logement en matière de construction ainsi que les différents stades d'avancement ?

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le Fonds du logement est principalement connu pour ses missions de soutien à l'accès à la propriété pour les Bruxellois au travers de sa politique de crédits hypothécaires. Mais comme vous le dites, il ne se limite pas à cela. Sa production de logements a pris une place croissante au fil des années, avec les missions que le gouvernement lui a confiées : 500 logements dans le cadre du Plan régional de logement et 1.000 logements dans le cadre de l'alliance habitat. Je reviendrai dans le détail sur les différents projets.

Deux projets font actuellement l'objet d'un avis négatif de la part de riverains : celui de la rue Loutrier, qui concerne douze logements acquisitifs, et celui de la rue Dormont à Berchem-Sainte-Agathe, qui concerne un potentiel de 35 logements locatifs et 42 acquisitifs.

Pour le projet de la rue du Loutrier, la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 26 mai 2015. L'accusé de réception du dossier complet date du 30 novembre 2015, et la commission de concertation s'est tenue le 14 janvier dernier. Les remarques émises oralement par les riverains concernent notamment la densité, le nombre insuffisant de places de parking et l'intégration dans le quartier. Il n'y a pas encore d'avis officiel rendu par la commission de concertation ni, donc, d'avis de la part du fonctionnaire délégué.

Pour le projet de la rue Dormont, la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 16 décembre 2014. L'accusé de réception du dossier complet date du 21 août 2015, et la commission de concertation s'est tenue le

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *Het Woningfonds beperkt zich niet tot steun bij het verwerven van een woning. In opdracht van de regering is het fonds in de loop der jaren steeds meer woningen beginnen te bouwen: vijfhonderd woningen in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en duizend woningen in het kader van de alliantie Wonen.*

Op dit ogenblik zijn er twee projecten waar de omwonenden zich tegen verzetten: dat in de Ottervangerstraat, waar twaalf koopwoningen zouden komen, en dat in de Jacques Dormontstraat, waar het om 35 huurwoningen en 42 koopwoningen gaat.

Voor de Ottervangerstraat werd op 26 mei 2015 een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Het ontvangstbewijs van het volledige dossier dateert van 30 november 2015 en de overlegcommissie vond op 14 januari 2016 plaats. De omwonenden hadden opmerkingen over de bebouwingsdichtheid, het ontoereikende aantal parkeerplaatsen en de integratie in de wijk. De overlegcommissie gaf nog geen officieel advies en de gemachtigd ambtenaar bijgevolg ook niet.

De vergunningsaanvraag voor het project in de Dormontstraat werd op 16 december 2014 ingediend. Het ontvangstbewijs voor het volledige dossier dateert van 21 augustus 2015 en de overlegcommissie vond op 21 januari 2016 plaats. Ook ik las de commentaren op dit project in de pers. Ik wil hier geen polemiek over starten en het overleg in gevaar brengen.

Volgens mijn informatie voldoet het project wel

21 janvier dernier. J'ai lu, comme vous, les commentaires sur ce projet qui ont été relayés par la presse. Je ne souhaite pas polémiquer inutilement là-dessus, car je ne veux aucunement entraver le processus de concertation en cours.

D'après mes informations, le projet respecte le gabarit fixé par le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS), mais pas le nombre de niveaux, puisqu'un étage supplémentaire est proposé dans cette limite. La commission de concertation a rendu un avis unanimement défavorable considérant, entre autres, que le niveau maximal autorisé par ledit PPAS constituait une donnée essentielle du dossier et ne pouvait, dès lors, pas faire l'objet de dérogations.

Des réunions sont en cours entre techniciens pour faire évoluer ce dossier, mais il est évident que tout nouveau projet nécessitera une autre enquête publique, ce qui retardera le processus.

De façon plus globale, le Fonds du logement est chargé, depuis 2011, de la production de 500 logements destinés à la location dans le cadre du Plan régional de logement, auxquels s'ajoutent 350 logements acquisitifs dans le cadre de sa mission de construction-rénovation-vente en vue d'obtenir une mixité qualitative.

Par ailleurs, le Fonds du logement est également chargé, depuis le début de la présente législature, de la production de 1.000 logements acquisitifs dans le cadre de l'alliance habitat. Contrairement à d'autres opérateurs publics, le Fonds doit d'abord acquérir les terrains puisqu'il n'en dispose pas lui-même.

Voici le stade d'avancement des projets.

Deux projets sont finalisés :

- Fraternité (Schaerbeek) : 25 logements locatifs ;
- Doyen-Enghien (Molenbeek-Saint-Jean) : 33 logements locatifs.

Trois chantiers sont en cours :

- Delta (Forest) : 42 logements locatifs et 22 logements acquisitifs (fin de chantier : avril 2017) ;

aan de afmetingen die worden voorgeschreven in het bijzonder bestemmingsplan (BBP), maar niet aan het aantal niveaus: het telt een verdieping meer. De overlegcommissie gaf unaniem een ongunstig advies, onder meer omdat het in het BBP toegelaten maximale niveau een essentieel element is in het dossier en daarop geen afwijking kan worden toegestaan.

Technici werken nu aan het dossier, maar het ligt voor de hand dat voor elk nieuw project een nieuw openbaar onderzoek nodig is, waardoor het project vertraging oploopt.

Het Woningfonds is sinds 2011 belast met de bouw van vijfhonderd huurwoningen in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van 350 koopwoningen in het kader van zijn opdracht om te bouwen-renoveren-verkopen met het doel een kwalitatieve mix te verkrijgen.

Daar komt nog de bouw van duizend koopwoningen in het kader van de alliantie Wonen bij. In tegenstelling tot andere openbare spelers moet het fonds eerst nog de gronden verwerven, aangezien het er zelf niet over beschikt.

Twee projecten zijn afgerond, drie werven lopen nog en twee werven gaan binnenkort van start. Voor acht projecten met een potentieel van 573 woningen wachten we op een vergunning.

Ik zal een gedetailleerd overzicht van het aantal huur- en koopwoningen, de datum waarop de stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven of de verwachte datum van afgifte, en de einddatum van de werf per project aan het verslag laten toevoegen.

Voor het project Sint-Job in Ukkel wordt de werf opgestart in afwachting van de goedkeuring van Leefmilieu Brussel voor de bodemsanering.

De gunningsmelding voor de Wilgstraat in Jette moet nog gepubliceerd worden.

Voor het project Roodebeek voert het Woningfonds onderhandelingen met de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe in verband met de verwerving van de gronden.

De projecten Denemarken in Sint-Gillis en Kweeperenboom in Sint-Agatha-Berchem worden

- Jardins potagers (Haren) : 36 logements locatifs et 40 logements acquisitifs (fin de chantier : août 2017) ;

- Sans-Soucis (Ixelles) : 24 logements acquisitifs (fin de chantier : février 2016).

Deux chantiers sont imminents :

- Steyls (Laeken) : 22 logements locatifs (fin de chantier : avril 2017) ;

- Wavre (Ixelles) : 16 logements locatifs (fin de chantier : juillet 2017).

Huit projets, pour un potentiel de 573 logements, sont en attente de permis : Intendant (Molenbeek-Saint-Jean), Groeninckx-De May (Anderlecht), Reine-Destouvelles (Schaerbeek), Dormont (Berchem-Sainte-Agathe), Delcourt-Aumale (Anderlecht), Vandenpeereboom (Molenbeek-Saint-Jean), Malherbe-Ensor (Anderlecht), Pléiades (Woluwe-Saint-Lambert), Faïnes (Nederover-Heembeek), Wiertz (Ixelles) et Loutrier (Watermael-Boitsfort). Je vous propose de joindre les détails les concernant au compte rendu, car ma réponse détaillée, pour chacun de ces projets, le nombre de logements locatifs et de logements acquisitifs, la date du permis d'urbanisme, la date espérée d'obtention de ce dernier et la fin de chantier. Les dates de fin de chantier varient entre 2016 et 2018.

Le projet Saint-Job (Uccle) est, quant à lui, en début de chantier et en attente de l'accord de Bruxelles Environnement pour la dépollution du sol.

L'avis de marché du projet Saule (Jette) est à publier.

Le projet Roodebeek fait l'objet de négociations avec la commune de Woluwe-Saint-Lambert pour un échange de terrain.

Deux projets sont en train d'être retravaillés à la suite de problèmes de permis d'urbanisme : Danemark (Saint-Gilles) et Cognassier (Berchem-Sainte-Agathe).

Cinq terrains ont, par ailleurs, été achetés en 2015 pour un potentiel d'environ 510 logements :

bijgewerkt na vergunningsproblemen.

Daarnaast kocht het fonds in 2015 vijf gronden aan, met een potentieel van ongeveer 510 woningen, en de verwerving van twee andere gronden, waarop 210 woningen kunnen komen, loopt nog.

Om de doelstelling van 1.000 huurwoningen in het kader van de alliantie Wonen te halen, moet het fonds nog voor ongeveer 300 woningen bouwgrond kopen.

Over de locaties van vastgoedprojecten waarover de onderhandelingen nog lopen, kan ik niets vertellen.

- Anvers (1000 Bruxelles) : 14 logements acquisitifs ;
- Trèfles 1 (Anderlecht) : 220 logements acquisitifs ;
- Trèfles 2 (Anderlecht) : 193 logements acquisitifs ;
- Erasme (Anderlecht) : 64 logements acquisitifs ;
- Kennis (Schaerbeek) : 17 logements locatifs.

Deux terrains, pour un potentiel d'environ 210 logements, sont en phase d'acquisition :

- Trèfles 3 (Anderlecht) : 166 logements acquisitifs ;
- Vandenpeereboom 2 (Molenbeek-Saint-Jean) : 43 logements acquisitifs.

En conclusion, afin d'atteindre l'objectif des 1.000 logements acquisitifs liés à l'alliance habitat, il reste donc à acquérir des terrains pour un potentiel d'environ 300 logements.

Je précise, pour finir, que je ne peux pas vous livrer les localisations des projets immobiliers en cours de négociation.

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je suis globalement satisfait de la réponse. Produire du logement encore et toujours est la réponse adéquate à fournir dans ce contexte de crise du logement.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

**À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-**

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) (*in het Frans*).- *Ik ben tevreden met uw antwoord. Tijdens een woningcrisis zoals deze moeten we woningen blijven bouwen.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,**

CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,

concernant "les partenariats public-privé en matière de logement à Bruxelles".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Résoudre le manque de logements sociaux est l'un des gros défis qu'aura à relever la Région bruxelloise ces prochaines années. La forte augmentation des prix tant du marché locatif qu'acquisitif, l'offre insuffisante de logements publics et les effets de la croissance démographique imposent d'amplifier les efforts pour favoriser l'accès au logement.

La rareté du foncier et les contraintes que nous imposent les règles comptables européennes nous forcent à imaginer de nouvelles pistes pour permettre un financement supportable de ces investissements nécessaires. À ce titre, la piste des partenariats public-privé (PPP), bien qu'elle n'ait pas notre préférence sur le plan idéologique, n'est pas à négliger.

L'innovation et l'expertise du secteur privé constituent un atout majeur, un moyen complémentaire pour atteindre les objectifs plus importants de manière plus rapide. La priorité reste aux yeux de mon groupe l'extension du parc de logements en gestion publique, peu importe les moyens pour atteindre cet objectif.

Nous avons pu lire dans le supplément immobilier du journal La Libre Belgique de la semaine du 14 au 20 janvier que le boulevard du Souverain à Watermael-Boitsfort, dont la particularité était l'intégration d'immeubles de bureaux dans des quartiers résidentiels, semble voir cette tendance s'inverser. En effet les projets de reconversion de bureaux en logements s'y multiplient. Avez-vous connaissance de cette nouvelle tendance ? Quel est l'état de votre réflexion sur le sujet ?

Vu l'intérêt qu'il suscite, ce quartier ne serait-il pas un levier d'investissement à exploiter par la Région dans le futur ?

De nouveaux projets relevant de PPP sont-ils à

BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,

betreffende "de publiek-private partnerschappen inzake huisvesting in Brussel".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- Een van de grote uitdagingen waarvoor het Brussels Gewest de komende jaren staat is het creëren van voldoende sociale woningen. Door de forse stijging van de huur- en vastgoedprijzen en de bevolkingsgroei zullen we extra inspanningen moeten leveren als we meer mensen toegang willen geven tot een fatsoenlijke en betaalbare woning.

Het gebrek aan beschikbare terreinen en de Europese boekhoudkundige regels verplichten ons om nieuwe financieringsformules te vinden. In dat verband kunnen publiek-private samenwerkingen een uitkomst bieden. Die dragen niet meteen onze voorkeur weg, maar de innovatie en knowhow van de privésector kunnen ons helpen om sneller onze doelstellingen te bereiken en meer woningen in openbaar beheer te creëren. In dit geval is het doel voor ons belangrijker dan de middelen.

Wij lezen in de vastgoedbijlage van La Libre Belgique van 14 tot 20 januari dat in de Vorstlaan in Watermaal-Bosvoorde alsmaar meer kantoorgebouwen tot woningen worden omgebouwd. Bent u op de hoogte van die nieuwe tendens? Hoe ver staat uw reflectie over het ombouwen van kantoren tot woningen? Kan het gewest deze wijk in de toekomst niet als een investeringshefboom gebruiken?

Zijn er nog andere projecten van publiek-private samenwerking? Zijn er aankoop-schema's en aanbestedingen voor die nieuwe projecten opgesteld? Omvatten bepaalde projecten ook sociale woningen?

Volgens L'Écho van 1 maart 2016 heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een oproep voor een publiek-private samenwerking uitgeschreven voor de bouw van vijfhonderd middelgrote woningen. De

l'ordre du jour? Un calendrier d'acquisition, d'appels d'offres pour ces nouveaux projets est-il à l'ordre du jour? Des projets proposant du logement social sont-ils prévus ?

Nous avons également pu lire dans le journal L'Écho du 1er mars que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) lance un appel à des PPP pour la création de 500 logements moyens à Bruxelles quelque part sur le territoire de la Région. À ce jour il apparaît que les conditions d'accès à ces nouveaux logements ne sont pas encore définies et fixées par un arrêté du gouvernement. Pouvez-vous m'éclairer au sujet de l'élaboration de cet arrêté ? Disposez-vous déjà d'un calendrier relatif à l'exécution de ces nouveaux projets ?

Discussion

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

M. Alain Maron (Ecolo). - Je remercie Mme Désir d'avoir soulevé ce sujet. J'aurai cependant quelques questions complémentaires.

On sent votre volonté d'activer la création de logements publics à finalité sociale et l'on s'en réjouit.

Mme Désir vient de mentionner un appel à projets au privé émis par la SLRB dans le cadre de PPP. Il n'y a là rien d'étonnant puisque cette piste était prévue dès le départ dans l'alliance habitat. En revanche, le timing est assez surprenant, dans la mesure où il intervient quasiment au même moment qu'un appel à projets lancé par les communes et les CPAS et qui concernent aussi la construction de logements publics.

Cela pourrait laisser craindre une concurrence entre les promoteurs privés et les promoteurs publics sur un certain nombre de terrains ou de fonciers. Comment distinguez-vous ces deux appels à projets afin d'éviter les mises en concurrence entre le secteur public et le privé ?

Enfin, il semblerait que, pour les appels à projets des SISF, le montant de l'investissement couvert par la subvention ait diminué. Les pourcentages couverts tant pour les logements sociaux que pour

toegangsvoorwaarden voor die nieuwe woningen zijn evenwel nog niet vastgelegd. Wanneer zal dat regeringsbesluit klaar zijn? Is er al een uitvoeringsschema voor die nieuwe projecten vastgesteld?

Bespreking

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).* - *Het is een goede zaak dat u meer openbare woningen met een sociale bestemming wilt creëren.*

Dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) in het kader van een PPS een projectoproep aan de privésector doet, mag niet verbazen. Dat was immers opgenomen in de alliantie Wonen. De timing is wel verrassend, want de oproep valt nagenoeg samen met een projectoproep van de gemeenten en de OCMW's voor de bouw van openbare woningen. Dat zou ertoe kunnen leiden dat er tussen privéprojectontwikkelaars en openbare projectontwikkelaars concurrentie ontstaat voor bepaalde gronden. Hoe maakt u een onderscheid tussen de twee oproepen om dat te voorkomen?

Naar het schijnt zou het subsidiebedrag dat de investering dekt voor de projectoproepen van de OVM's zowel voor sociale als voor middelgrote woningen gedaald zijn. Klopt dat?

les logements moyens auraient été réduits. Confirmez-vous cette information et, le cas échéant, pourquoi ?

Mme Céline Fremault, ministre.- D'où tenez-vous cette information ?

M. Alain Maron (Ecolo).- Pas de l'administration, rassurez-vous.

Mme Céline Fremault, ministre.- Non, je voulais savoir si vous l'aviez lue ou si on vous l'avait rapportée, car on raconte beaucoup de choses...

M. Alain Maron (Ecolo).- Je suis en contact avec des acteurs locaux... Démentez-la si ce n'est pas le cas.

Si vous pouviez m'assurer que, dans le cadre du Plan logement de l'alliance habitat, les pourcentages d'investissement couverts par la subvention n'ont pas diminué, je serais ravi.

J'aimerais également savoir pourquoi il n'est jamais fait référence au logement modéré. Dans les projets, on passe directement de logements publics à du logement moyen. Or, la typologie du Code du logement prévoit des logements modérés. Dans le logement locatif, cela permet notamment la mise en location par les agences immobilières sociales, ce qui est plus intéressant que du logement moyen avec des plafonds de revenus qui sont élevés, et puis du logement acquisitif moyen qui disparaît ensuite dans la nature puisqu'on perd la maîtrise foncière sur ces derniers.

De plus, sur le logement locatif moyen, nous sommes effectivement en attente de l'arrêté, alors que sur le logement modéré ce n'est pas le cas, car les grilles AIS fonctionnent et pour les AIS et pour les logements assimilés au logement social des contrats de quartier.

On a donc des grilles de revenus et des grilles de loyers pour le logement modéré. Il n'y a donc pas vraiment besoin d'arrêté puisqu'on sait à quoi nous faisons référence. Pourquoi dès lors ne pas utiliser la typologie des logements modérés et passer directement aux logements moyens qui, en plus, sont encore insuffisamment définis dans l'attente de l'arrêté ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- Waar hebt u die informatie vandaan?

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- Niet van de administratie, als dat u kan geruststellen.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- Hebt u het ergens gelezen of heeft iemand u dat verteld? Mensen vertellen zoveel.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- Ik praat wel eens met plaatselijke betrokkenen. Als het niet waar is, zou ik dat graag weten.

Waarom wordt er in de projecten nooit verwezen naar bescheiden woningen? Die kunnen door sociale verhuurkantoren (SVK) worden verhuurd, wat interessanter is dan middelgrote woningen waarvoor een hoge inkomensgrens geldt of middelgrote koopwoningen die uit het woningbestand verdwijnen.

Bovendien wachten we voor middelgrote huurwoningen op het regeringsbesluit. Voor bescheiden woningen zijn er inkomstenroosters en huurroosters, een besluit is dus niet echt nodig. Waarom gebruikt u in afwachting van het besluit niet de typologie van de bescheiden woningen voor de middelgrote woningen?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Depuis mon entrée en fonction, il est vrai que j'ai affirmé qu'au vu de l'ensemble des immenses défis que Bruxelles doit relever en matière de logement public, les pouvoirs publics ne sont pas en mesure de s'y atteler seuls.

J'ai ainsi plaidé pour le déploiement d'une stratégie qui apporterait des réponses multiples et complémentaires. Il n'y a pas une réponse unique aux besoins des Bruxellois en matière de logement.

C'est ainsi qu'au cours des dix-huit premiers mois de mon mandat, j'ai soutenu les opérateurs régionaux ou communaux majeurs que sont la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), les sociétés immobilières de service public (SISP), le Fonds du logement, citydev.brussels, les communes et CPAS dans le cadre de la poursuite du Plan régional et de l'alliance habitat. J'ai d'ailleurs toujours dit que je ne ferais pas de nouveaux plans et me contenterais d'exécuter ceux des autres, ce qui me prendrait déjà une législature !

J'ai également soutenu d'autres acteurs, comme les AIS, dont la législation a été revue de fond en comble pour permettre d'apporter des réponses rapides en mettant à disposition des Bruxellois des logements à des prix abordables. Dans ce cadre, chaque partie est gagnante et nous avons dépassé la barre des 4.000 logements gérés par des agences immobilières sociales (AIS) !

J'évoquerai également des acteurs tels que le community land trust (CLT) Bruxelles, qui apporte sa pierre à l'édifice en matière d'objectifs régionaux.

Concernant la reconversion des immeubles vides en bureaux, je suis parfaitement consciente du potentiel d'une pareille entreprise. Au début de l'année 2016, j'ai pris l'initiative de faire adopter un arrêté du gouvernement qui fixe les conditions d'octroi et les règles applicables à la SLRB, aux SISP, aux communes et aux CPAS dans le cadre de projets d'acquisition, d'expropriation, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction d'immeubles.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *De Brusselse uitdaging met betrekking tot wonen is van die orde dat de overheid die niet alleen aankan. Daarom heb ik steeds gepleit voor complementariteit.*

De voorbije achttien maanden heb ik gewestelijke en gemeentelijke operatoren gesteund, zoals de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), het Woningfonds, citydev.brussels, de gemeenten en de OCMW's in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de alliantie Wonen. Ook andere actoren, zoals de sociale verhuurkantoren (SVK) en de community land trust (CLT) Brussel heb ik ondersteund.

Ik ben me goed bewust van het potentieel van het ombouwen van lege gebouwen tot kantoren. Begin 2016 heb ik een regeringsbesluit doen goedkeuren dat de toekenningsvoorwaarden en de regels vastlegt voor de BGHM, de SVK's, gemeenten en OCMW's in het kader van projecten voor de aankoop, onteigening, renovatie, afbraak en heropbouw van gebouwen.

Eind januari werd daartoe een vergadering georganiseerd in het Brussels Info Place (BIP) om het nieuwe beleid en de nieuwe procedures uit de doeken te doen. De gevolgen lieten niet op zich wachten. Vorige week heeft de regering namelijk haar akkoord gegeven voor de aankoop van een gebouw door de OVM Zuiderhaard om er kantoren en een zeventigtal sociale woningen te vestigen. Er wordt momenteel ook met de gemeente overleg gepleegd over de bouw van collectieve voorzieningen.

(Opmerkingen van de heer Maron)

Ik ben verheugd over deze eerste verwezenlijking en hoop dat er nog zullen volgen.

In het kader van de alliantie Wonen heeft de BGHM een oproep gedaan tot publiek-private samenwerking (PPS) voor de bouw van vijfhonderd middelgrote woningen. De privépartner moet de gronden ter beschikking stellen. Een PPS is een goed middel om de bouw van openbare woningen te bevorderen.

Une réunion d'information à l'intention des acteurs concernés a été organisée dans ce cadre au Brussels Info Place (BIP) à la fin du mois de janvier dernier. Celle-ci a permis de communiquer aux acteurs concernés les modalités et les procédures liées à cette nouvelle politique. Les résultats ne se sont pas fait attendre !

En effet, la semaine dernière, le gouvernement a marqué son accord pour l'acquisition d'un immeuble par la SISF du Foyer du Sud en vue d'y implanter ses bureaux et un potentiel d'une septantaine de logements sociaux. Des discussions sont par ailleurs en cours avec la commune pour l'implantation d'un équipement collectif.

(Remarques de M. Maron)

Je me réjouis de cette première concrétisation et j'ose espérer que d'autres suivront, dans le cadre de la poursuite des objectifs que le gouvernement s'est fixés au niveau de l'alliance habitat.

C'est d'ailleurs dans le cadre de cette alliance qu'une autre initiative vient d'être lancée par la SLRB et qui rejoint le titre de votre interpellation. La semaine dernière, la SLRB a lancé un appel à des partenariats public-privé (PPP) pour la création de 500 nouveaux logements moyens à Bruxelles.

Outre le développement et la production de ces 500 logements, le partenaire privé sera également chargé de l'apport du foncier. En effet, les PPP constituent un outil adéquat pour favoriser la production de logements publics, notamment dans le contexte budgétaire actuel de consolidation des entreprises publiques.

Dans le cadre du marché que je viens d'évoquer, la SLRB n'exclut pas de désigner plusieurs adjudicataires afin d'atteindre l'objectif des 500 logements. Les marchés de PPP se dérouleront en trois phases : la phase éliminatoire de sélection des prestataires et d'analyse du terrain, la phase de l'offre pour les soumissionnaires retenus et la phase de négociation.

La SLRB prévoit de se faire accompagner dans cet ambitieux projet d'une équipe pluridisciplinaire d'experts. Une collaboration entre opérateurs publics sera également créée par la même occasion, puisque Bruxelles Développement

De BGHM sluit de mogelijkheid van verschillende aannemers aan te stellen om de vijfhonderd woningen te bouwen, niet uit. De PPS-projecten bestaan uit drie fasen: de selectie van de dienstverleners en het onderzoek van het terrein, de fase van de offertes en de onderhandelingsfase.

Voor dit ambitieus project wil de BGHM zich laten begeleiden door een multidisciplinair team van deskundigen. De overheden zullen ook met elkaar samenwerken, want Brussel Stedelijke Ontwikkeling zal de stedenbouwkundige voorschriften onderzoeken en het gewestelijk aankoopcomité zal advies geven over de prijzen van de voorgestelde gronden. Het is de bedoeling dat de PPS-bouwplaatsen voor het einde van de legislatuur gestart zijn.

De tendens van het ombouwen van kantoor-gebouwen in woningen waarover u het had, lijkt zich te bevestigen in de buurt van de Vorstlaan. Deze tendens is niet nieuw: de vastgoedmarkt heeft namelijk meteen gereageerd toen het overaanbod aan kantoren duidelijk werd. Er moeten wel regels worden gevolgd met betrekking tot de ligging van de panden. Daarom wordt elk reconversiedossier grondig geëvalueerd.

De gemeente Watermaal-Bosvoorde beschikt over meer dan 20% omkaderde openbare woningen. Dit is het hoogste aantal in het gewest. We moeten erover waken dat er een evenwicht tussen de gemeenten blijft bestaan, ongeacht het aantal beschikbare gronden. Ik zie erop toe dat elk aankoopproject bestudeerd wordt, rekening houdend met de context en de omgeving.

Het besluit betreffende middelgrote en bescheiden woningen wordt momenteel afgewerkt en zal de week voor de paasvakantie of de daaropvolgende week in eerste lezing aan de regering worden voorgesteld.

Wat de vermindering van het gedekt percentage betreft van de projecten van de alliantie Wonen of het Gewestelijk Huisvestingsplan, kan ik u meedelen dat de woningen via de BGHM deels gefinancierd worden met subsidies naar rato van 33% voor middelgrote woningen en 50% voor sociale woningen of met voorschotten. Projecten werden ook in het verleden op deze manier gefinancierd.

urbain sera sollicité quant à l'examen des prescriptions urbanistiques des projets et que le Comité d'acquisition régional sera par ailleurs sollicité pour donner son avis sur les prix des terrains proposés.

L'objectif est que les chantiers liés à ces PPP soient déjà bien sur les rails avant la fin de la législature. Vous voyez donc que nous explorons l'ensemble des pistes de solution possible pour répondre in fine à l'objectif de production.

Vous relevez par ailleurs que la tendance de reconversion d'immeubles de bureaux en logements semble se confirmer dans le quartier du boulevard du Souverain. Il convient d'admettre qu'il s'agit d'une réalité bien ancrée en Région bruxelloise et qui confirme tout l'intérêt qu'ont les investisseurs pour ce type de biens. Cette tendance n'est pas récente, puisque le marché de l'immobilier n'a pas tardé à réagir à partir du moment où la suroffre en bureaux était devenue un fait avéré.

Il faut bien respecter les règles du marché qui sont liées à la localisation des biens. Nous n'excluons aucune opportunité, c'est pourquoi chaque dossier étudié fait l'objet d'une analyse détaillée qui vise à évaluer la faisabilité technico-économique d'une reconversion en logements.

Par ailleurs, il convient aussi de prendre en considération le taux de logements encadrés des communes et ne pas négliger, dans le cas présent, le fait que Watermael-Boitsfort est, avec plus de 20% de logements encadrés sur son territoire, la première des dix-neuf communes en termes d'offres de logements publics encadrés. Nous devons veiller à garder un équilibre entre les communes, indépendamment des réserves foncières disponibles. Je veille à ce que chaque projet d'acquisition soit étudié et apprécié en regard du contexte du territoire et de l'environnement dans lequel il s'inscrit.

L'arrêté logement moyen et modéré est en cours de finalisation. Il sera présenté au gouvernement en première lecture avant les vacances de Pâques ou la semaine qui suit.

Concernant la diminution du pourcentage couvert dans le cadre des projets de l'alliance habitat ou du Plan régional de logement (PRL), les logements

Wat de projectoproepen betreft, gaat het om twee verschillende oproepen die samenvallen. Ze zijn niet tot dezelfde deelnemers gericht.

sont financés par la SLRB via une partie de subsides à hauteur de 33% pour le logement moyen et de 50% pour le logement social ou une partie en avances. Cette manière de subventionner les projets a toujours été la même et elle est totalement confirmée. Je ne sais pas d'où vous tenez votre information.

Concernant les appels à projets, il s'agit de deux appels différents qui sont concomitants. Ils ne sont pas du tout adressés aux mêmes acteurs. Comme je l'ai dit, pour le PPP, la condition est l'apport du foncier par le privé. S'agissant de l'aspect spéculation, des balises ont été prévues en termes d'intervention du subside régional. Le comité d'acquisition jouera aussi un rôle dans le cadre de ce processus.

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

Mme Caroline Désir (PS).- J'entends que l'arrêté sur le logement moyen et modéré sera pris avant Pâques.

Mme Céline Fremault, ministre.- Avant ou après Pâques, selon l'agenda du gouvernement.

Mme Caroline Désir (PS).- Nous suivrons ce dossier avec intérêt, d'autant plus que 500 logements représentent une masse critique considérable. La Région aurait tout avantage à ce que ce premier partenariat public-privé progresse rapidement. Je note par ailleurs que vous avez fixé un échéancier ambitieux.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

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

De la Région de Bruxelles-Capitale, le 27 février 2016.

Le 27 février 2016, M. le président a ouvert la séance à 10 heures. M. le président a annoncé que la séance sera suspendue à 12 heures pour permettre à M. le ministre de l'Énergie de participer à la séance de travail de la Commission de l'Énergie. La séance reprendra à 14 heures. M. le président a annoncé que la séance sera suspendue à 17 heures pour permettre à M. le ministre de l'Énergie de participer à la séance de travail de la Commission de l'Énergie. La séance reprendra à 19 heures.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Ik noteer dat het regeringsbesluit voor Pasen zal worden goedgekeurd.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Voor of na Pasen, naargelang van de regeringsagenda.*

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Wij zullen dit dossier van nabij volgen. Vijfhonderd woningen vertegenwoordigen een kritieke massa. Bovendien hebt u een ambitieus tijdschema opgesteld. Het gewest heeft er dus alle belang bij dat de eerste publiek-private samenwerking snel vooruitgaat.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

concernant "les logements de transit à Bruxelles".

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

Mme Caroline Désir (PS).- J'ai déjà brièvement évoqué le logement de transit lors d'une autre interpellation, mais je souhaite y revenir vu l'importance du sujet, lequel préoccupe grandement les pouvoirs locaux.

De nombreuses raisons font que les pouvoirs locaux se retrouvent en première ligne pour devoir reloger en urgence des personnes ou des familles, par exemple à la suite d'une séparation, d'un incendie, d'une fuite de gaz ou bien d'une décision d'évacuation prise par le bourgmestre en raison de problèmes de sécurité ou d'insalubrité du logement.

Les logements de transit, quand ils existent, permettent d'offrir une solution d'accueil temporaire aux personnes confrontées à la perte matérielle et imprévue d'un logement.

Toutefois, La gestion de ces logements de transit par les pouvoirs locaux demeure compliquée. Tout d'abord parce qu'ils ne possèdent, dans l'absolu, que très peu de logements de transit disponibles. Mais aussi et surtout, parce que le logement de transit qui, par nature, devrait être une solution transitoire, devient, par la force des choses, bien souvent définitive faute d'alternatives à la sortie du logement de transit.

En effet, les personnes concernées vivent souvent des situations difficiles et ne sont pas toujours inscrites sur les listes d'attente des logements sociaux ou communaux, ou ne figurent pas toujours en ordre utile sur ces listes, et leur situation ne leur donne pas forcément une priorité d'accès au logement public lorsqu'il s'agit d'un logement social. Ils doivent dès lors souvent être réorientés vers le logement privé, ce qui rend leur sortie du logement de transit difficile, voire quasiment impossible.

Qu'en est-il de la réflexion relative à la création d'un parc régional de logements dédiés au transit ?

Pouvez-vous nous communiquer le cadastre régional recensant l'ensemble des logements de

betreffende "de transitwoningen in Brussel".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *De lokale overheden moeten regelmatig nieuwe woningen voor personen of gezinnen ter beschikking stellen, bijvoorbeeld na een scheiding, brand, gaslek of evacuatiebesluit omdat de woning onveilig of ongezond is verklaard.*

Transitwoningen kunnen een tijdelijke oplossing bieden voor personen die hun woning onverwachts verliezen. Het beheer ervan blijft evenwel problematisch. Eerst en vooral omdat er maar enkele transitwoningen beschikbaar zijn. Maar ook en vooral omdat die transitwoningen, die in principe tijdelijke oplossingen zijn, vaak definitieve oplossingen worden.

De betrokken personen maken meestal een moeilijke periode door, zijn niet altijd op een wachtlijst voor een sociale of gemeentelijke woning ingeschreven of hebben niet altijd een goede rangschikking op die lijsten. Zij moeten dus vaak naar de privémarkt worden doorverwezen, waardoor het voor hen moeilijk of bijna onmogelijk is om de transitwoning te verlaten.

Hoe ver staat de reflectie over een gewestelijk park van transitwoningen? Hoeveel transitwoningen hebt u al gerealiseerd?

In de commissie Huisvesting van 4 februari kondigde u een vergadering tussen de administratie en uw kabinet aan over de oprichting van een contactpunt waartoe de lokale overheden zich kunnen wenden in een crisis-situatie. Heeft die vergadering al plaatsgehad?

De sociale verhuurkantoren (SVK) lijken er beter dan de plaatselijke overheden in te slagen om de personen naar een andere woning te begeleiden, waardoor hun transitwoningen echte tijdelijke oplossingen blijven. Dat komt omdat zij systematisch samenwerken met verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting.

Lijkt het u niet nuttig om hierover een denkoefening te houden met de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels

transit que vous avez réalisés ?

En Commission du logement du 4 février, vous aviez annoncé qu'une réunion devait avoir lieu entre l'administration et votre cabinet concernant des réflexions à mener quant à une éventuelle mise en place, au niveau régional, d'un point de contact entre les divers opérateurs, point de contact auquel les autorités locales pourraient se référer en cas de situation urgente. Cette réunion a-t-elle déjà eu lieu ?

Enfin, mon expérience de terrain m'a permis de constater que les agences immobilières sociales (AIS) semblent parfois obtenir de meilleurs résultats que les pouvoirs locaux pour que leurs logements de transit restent réellement une solution de relogement temporaire et que les personnes qui en bénéficient puissent en sortir avec une autre solution de logement durable.

D'après ce que j'ai appris de mes contacts avec certaines AIS, c'est parce qu'elles travaillent de manière systématique avec des associations qui œuvrent dans la réinsertion. Une réflexion avec la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) à ce sujet vous semble-t-elle être une piste à étudier ? En effet, la gestion de ces logements est tellement difficile et pauvre en résultats qu'elle constitue en soi un frein et n'est pas de nature à inciter les pouvoirs locaux à créer du logement de transit.

Discussion

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

M. Michel Colson (DéFI).- J'appuie sans réserves l'interpellation de ma collègue. Dans un débat précédent sur les logements inoccupés, j'avais tenté de décrire les difficultés rencontrées quand j'étais en première ligne. Plus on parle de logements de transit, plus on se rend compte de la difficulté d'en créer et de les gérer.

Je rappelle que l'initiative de création de logements de transit régionaux figure dans le mémorandum commun des CPAS depuis au moins douze ans, si pas dix-huit. Des moyens sont parfois réservés, notamment dans le budget

Gewest? Momenteel verloopt het beheer van de transitwoningen moeizaam en levert het zo weinig resultaten op dat de lokale overheden niet worden aangemoedigd om die woningen te creëren.

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).*- *Het is bijzonder moeilijk voor de plaatselijke besturen om transitwoningen te creëren. Het project staat al minstens twaalf of achttien jaar in het gemeenschappelijk OCMW-memorandum, maar is nooit echt uit de steigers geraakt.*

Het probleem van de plaatselijke overheden is dat zij de eerstelijnspartner bij uitstek zijn om de uitgezette personen te helpen, maar tegelijk zijn zij de laatste schakel in de keten en beschikken zij niet over voldoende middelen.

bicommunautaire, mais avec force ingénierie pour contourner l'obstacle du juge de paix et éviter de se retrouver avec la personne expulsée sur les bras.

La piste de la création d'un parc de logement régional me semble extrêmement importante à conclure, tout comme les agences immobilières sociales (AIS).

Face à des situations d'urgence, il faut faire preuve d'humilité. Le problème du pouvoir local de première ligne est qu'il est forcément le dernier maillon de la chaîne. Il est à la fois l'acteur de proximité par excellence pour les personnes expulsées, mais aussi le plus démuné.

J'appuie donc résolument la réflexion de notre collègue sur le parc régional et la collaboration avec les AIS, deux pistes concrètes qui pourraient rapidement porter leurs fruits.

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Le rôle des agences immobilières sociales (AIS) dans ce domaine doit être dynamisé. Au moment des débats budgétaires, vous aviez annoncé qu'on dénombrait au sein de celles-ci quelque 241 logements de transit. Existe-t-il actuellement des données plus précises ?

Il était prévu en 2015 de faire l'analyse du public séjournant dans les logements de transit du parc des AIS. Cela a-t-il été fait ?

Certaines AIS ont des logements de transit et d'autres pas. C'est, selon vous, un choix délibéré de leur part, certaines estimant que les logements de transit impliquent des contraintes organisationnelles en raison de la rotation élevée des occupants. La réflexion à ce sujet doit être poursuivie.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Votre interpellation me donne l'occasion de revenir, une fois encore, sur un thème qui m'est cher, celui de la lutte contre les logements vides et insalubres.

Ik steun dan ook de reflectie van mijn collega over een gewestelijk park van transitwoningen en een samenwerking met de sociale verhuurkantoren. Die twee maatregelen zouden snel resultaat kunnen opleveren.

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).*- *De rol van de sociale verhuurkantoren (SVK) zou op dat vlak moeten worden versterkt. Tijdens de begrotingsbesprekingen hebt u meegedeeld dat de SVK's over 241 transitwoningen beschikten. Is dat aantal nog geëvolueerd?*

In 2015 zou een analyse worden gemaakt van het publiek dat gebruik maakt van de transitwoningen van de SVK's. Is dat ondertussen gebeurd?

Sommige SVK's hebben transitwoningen, andere niet. Dat is volgens u een bewuste keuze. Sommige SVK's vinden dat transitwoningen door de hoge rotatiegraad te veel organisatorische verplichtingen met zich mee brengen. De reflectie moet dus worden voortgezet.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het regeerakkoord bepaalt dat er maatregelen moeten worden genomen om de strijd tegen leegstaande en ongezonde woningen op te*

La déclaration de politique régionale prévoit de renforcer toutes les mesures visant à lutter contre les logements vides et insalubres. Dans ce cadre, un travail spécifique est mené sur les logements de transit. Il me semble en effet que cette catégorie de logement doit être renforcée si nous souhaitons accentuer l'action de terrain contre l'insalubrité, mais aussi l'action dans d'autres politiques telles que la lutte contre la pauvreté.

En ce qui concerne le cadastre régional des logements de transit, j'ai eu l'occasion de donner les chiffres lors de la commission du 4 février dernier : 97 logements de transit appartenant aux communes, 146 appartenant aux CPAS et 241 gérés par les agences immobilières sociales (AIS). Au total, il existe donc près de 500 logements de ce type en Région bruxelloise. Je vous transmettrai des informations plus précises, mais permettez-moi de le faire dans le respect d'une certaine confidentialité.

Des acteurs privés, en particulier dans le secteur associatif, possèdent également des logements de transit ou assimilés. Cependant, le recensement de ceux-ci n'est pas à l'ordre du jour, car il s'agit d'une tâche autrement plus complexe. L'achèvement du recensement ne constitue que la première étape du travail que j'ai souhaité lancer sur la question des logements de transit.

Pour concrétiser mon objectif de favoriser l'émergence d'un parc régional, de nombreux autres aspects doivent être clarifiés, notamment le régime d'occupation de ces logements. Par exemple, comment s'assurer du caractère temporaire de l'occupation ?

Se pose également la question de la finalité de ces logements et du public visé. S'agit-il d'en réserver une partie à des personnes devant quitter brusquement leur logement en raison d'un évènement imprévisible, comme un incendie ?

Comment favoriser l'augmentation de l'offre et la collaboration entre le gestionnaire du logement et la Région ? Pour avancer sur ces questions, j'ai entrepris, dès l'achèvement du cadastre, un travail de fond avec mon administration et, plus particulièrement, l'Inspection du logement. À ce stade, nous avons identifié une série de points à clarifier, dont ceux qui ont été évoqués.

voeren. In dat verband zullen wij extra aandacht besteden aan de transitwoningen.

In de commissie van 4 februari 2016 heb ik u de cijfers met betrekking tot het kadaster meegedeeld: 97 transitwoningen worden door de gemeenten beheerd, 146 door de OCMW's en 241 door de sociale vastgoedkantoren. Er zijn dus in totaal een kleine 500 transitwoningen in het gewest. Daarnaast zijn er nog de transitwoningen die door verenigingen worden beheerd, maar daar hebben wij geen precieze cijfers over.

Het in kaart brengen van de transitwoningen is slechts een eerste stap. Daarnaast moeten we nog een aantal andere zaken ophelderen. Zo moeten we nagaan hoe we het tijdelijk karakter van de bezetting kunnen waarborgen.

Bovendien moeten wij de finaliteit en het doelpubliek van de transitwoningen bepalen. Moet een deel van die woningen bijvoorbeeld worden voorbehouden voor personen die hun woning verliezen door een onvoorziene gebeurtenis, zoals een brand?

Wij moeten ook nadenken hoe wij het aanbod kunnen vergroten en hoe we de samenwerking tussen het gewest en de beheerders van de transitwoningen kunnen verbeteren. Over al die vragen ben ik een denkoefening gestart met de administratie en de huisvestingsinspectie.

Een algemene vaststelling is dat de Huisvestingscode, naast een definitie, niet veel aandacht voor de transitwoningen heeft. Ik heb daarom mijn administratie gevraagd om een enquête bij de SVK's te houden over de praktijken, struikelblokken en verbeterpunten.

Ook het contactpunt is een belangrijk element in onze reflectie, maar het is te vroeg om mij daar nu al over uit te spreken, aangezien we nog maar net met de enquête bij de SVK's zijn begonnen. Ik nodig u uit om het debat binnen enkele maanden voort te zetten, zodra ik over de resultaten van die enquête beschik.

De manière globale, force est de constater que le Code du logement ne va pas très loin sur cette question. Au-delà de la définition qu'il en donne, il n'y a guère plus. J'ai donc chargé mon administration de lancer une enquête auprès des AIS afin d'identifier plus précisément les pratiques, écueils et pistes d'évolution envisageables. Le secteur des agences immobilières sociales étant un important pourvoyeur de logement de transit, son enseignement me paraît primordial dans ce domaine. Par ailleurs, je suis persuadé que ces acteurs resteront des partenaires de premier plan en la matière.

Le point de contact entre les divers opérateurs, évoqué en commission le mois dernier, est très certainement un élément important de notre réflexion, mais vous comprendrez qu'il est prématuré de se prononcer à ce stade alors que l'enquête auprès des AIS vient d'être lancée.

Je pense avoir répondu à l'ensemble de vos questions. Il serait intéressant de prolonger le débat dans quelques mois, lorsque j'aurai tiré les conclusions de l'enquête en cours.

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

Mme Caroline Désir (PS).- Je me réjouis d'entendre que la réflexion se poursuit. Je vous encourage vivement à associer les pouvoirs publics locaux à cette réflexion parce que, je l'ai dit dans l'interpellation, nous sommes confrontés à des réels problèmes de rotation dans les rares logements de transit dont on peut disposer au niveau local. Il y a aussi un problème de souplesse dans les règlements d'attribution par rapport aux autres logements publics.

Ce sont sans doute ces problèmes qui expliquent aussi que les AIS ont en partie de meilleurs résultats. D'une part, les AIS ont l'habitude de travailler avec des associations qui assurent l'accompagnement social systématiquement et, d'autre part, les AIS ont sans doute plus de souplesse au niveau de leur règlement d'attribution. Elles passent peut-être plus facilement d'un logement de transit à un autre type de logement qu'une commune, un foyer, une SISP ou un CPAS.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Het verheugt mij dat er een reflectie aan de gang is. Ik hoop dat u de plaatselijke overheden bij die reflectie zult betrekken, gelet op de rotatieproblemen in de transitwoningen die zij beheren. Een ander probleem is dat de toewijzingsreglementen voor de andere openbare woningen niet soepel genoeg zijn.*

Dat verklaart deels waarom de SVK's betere resultaten boeken. Zij werken niet alleen systematisch samen met verenigingen die sociale begeleiding aanbieden, maar hebben ook soepelere toewijzingsreglementen, waardoor mensen gemakkelijker van een transitwoning naar een andere woning kunnen worden doorverwezen.

Dit is een belangrijk debat. De meeste OCMW's en gemeenten willen wel transitwoningen creëren, maar zolang het beheer in hun handen blijft, zal dat voor problemen blijven zorgen.

La réflexion vaut la peine d'être menée parce que, que ce soit les CPAS ou les communes, elles ont souvent bien envie de contribuer à la création de logements de transit. Mais si la gestion reste entre leurs mains, elle restera relativement problématique.

- *L'incident est clos.*

QUESTIONS ORALES

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

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 "la mise en place d'un Fonds de garantie locative".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- La question d'un fonds de garantie locative a déjà été abordée régulièrement au sein de cette commission. On sait combien la constitution d'une garantie locative peut représenter un frein au droit au logement.

En septembre dernier, vous rappeliez que cette problématique était analysée dans le cadre de la régionalisation du bail. Des consultations ont été menées à ce sujet, faisant ressortir que le dispositif actuel ne satisfaisait ni ne fonctionnait. Vous nous expliquiez également que, pour ainsi dire, chaque acteur défendait une solution différente, qu'un rapport était en cours de rédaction et que vous réserviez la primeur de ce dernier au

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de oprichting van een huurwaarborgfonds".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Het feit dat een huurder een huurwaarborg op tafel moet leggen, vormt vaak een drempel bij het vinden van een woning.*

In september zei u dat de kwestie in het kader van de overdracht van de huurbevoegdheid werd onderzocht. Uit dat onderzoek bleek dat de huidige maatregelen niet werken. Bovendien kwam elke betrokkene met een andere oplossing. Er zou een verslag volgen dat de Brusselse regering als eerste zou kunnen inkijken en u zou op basis van de verschillende elementen een beslissing nemen.

gouvernement. Vous annonciez également vouloir "trancher en fonction des éléments".

En décembre dernier, un article du journal *Le Soir* rappelait votre volonté d'aboutir en 2016 dans ce dossier relatif au fonds de garantie locative tout en soulignant qu'une série de questions subsistaient.

Fin janvier, plusieurs articles de presse ont été consacrés au choix opéré en Région wallonne d'un fonds unique de garantie locative pour tous les baux. Selon la presse, sa création progresserait bien, la mise en place devant avoir lieu au début de 2017. Le montant des garanties devrait être fixé à deux mois et ce pot commun recueillerait toutes les garanties locatives versées en espèces. L'adhésion au fonds serait gratuite et les versements pourraient se faire en un coup ou par mensualités.

Cette mutualisation doit permettre aux bailleurs d'être préservés en cas de défaillance du locataire ou de dégâts au bien.

L'article cite les chiffres pour la Wallonie. Pour Bruxelles, on évoque environ 255 millions d'euros regroupés dans une même caisse si un peu moins de 200.000 personnes (63% des baux) adhèrent au système.

Quel est l'état des réflexions sur le fonds de garantie locative ? Quel est le choix opéré par le gouvernement en vue de rendre fonctionnel le droit à la garantie locative, droit non effectif dans les faits ? Quelles sont les options retenues jusqu'à présent ?

Quels sont les chiffres et estimations dont vous disposez en la matière ?

Quel est le calendrier pour la mise en place d'un dispositif similaire au système wallon à Bruxelles ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- La constitution d'une garantie locative équivalente à deux ou trois mois de loyer représente un obstacle majeur pour les locataires.

Je ne reviendrai pas ici en détails sur les systèmes

In december verscheen in de krant Le Soir een artikel over het feit dat u de kwestie van de huurwaarborg in 2016 wilt afronden, hoewel een hele reeks vragen onbeantwoord blijft.

Eind januari besteedde de pers heel wat aandacht aan het Waalse huurwaarborgfonds voor alle huurcontracten, dat begin 2017 een feit zou moeten zijn. Iedereen zou een huurwaarborg van twee maanden moeten betalen en het geld zou allemaal in die gemeenschappelijke pot terecht komen. Aansluiten bij het fonds wordt gratis en het geld kan in één keer of via maandelijkse afbetalingen gestort worden. Daarmee kunnen eigenaars worden vergoed als hun huurder niet betaalt of als hij schade aanricht aan het pand.

Naast cijfers voor Wallonië vinden we er in het artikel ook voor Brussel. Het zou om 255 miljoen euro gaan als net geen 200.000 personen (63% van de huurcontracten) bij het systeem aansluiten.

Hoever staat u met uw werk rond een huurwaarborgfonds? Welke keuze maakt de regering om het systeem van de huurwaarborg te laten werken? Welke opties blijven er voorlopig nog over?

Over welke cijfers en schattingen beschikt u?

Welke termijn beoogt u voor het uitwerken van een maatregel die vergelijkbaar is met het Waalse huurwaarborgfonds?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Een huurwaarborg van twee of drie maanden huur vormt een grote belemmering voor huurders.*

In het kader van de overdracht van de bevoegd-

existants. Pour rappel, j'ai plusieurs fois rappelé au sein de cette commission que la garantie locative était une des questions majeures liées à la régionalisation du bail et qu'il s'agissait d'y travailler concomitamment, au niveau tant du volet opérationnel des réformes liées à cette garantie que de l'assise juridique d'un éventuel fonds.

Dans le cadre de cette régionalisation, sur laquelle nous aurons l'occasion de faire le point la semaine prochaine, de très nombreux acteurs ont été consultés et la quasi-unanimité d'entre eux sont d'avis que le système actuel n'est pas satisfaisant. La plupart estiment que le bailleur est insuffisamment protégé par le mécanisme applicable et identifient trois griefs :

- le montant de la garantie est trop faible pour protéger utilement le bailleur contre les éventuels manquements du preneur, les loyers étant sans lien avec l'importance des éventuels dégâts locatifs et les procédures en justice durant cinq, voire huit à neuf mois ;

- les conditions d'obtention d'une garantie bancaire sont trop strictes ou lourdes et font en sorte que le mécanisme n'est pas utilisé, quand bien même l'article 10 de la loi sur le bail précise que "l'institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire" ;

- enfin, la garantie du CPAS a pour conséquence de stigmatiser le preneur et causerait des discriminations.

Ces constats sont, à peu de choses près, similaires dans les deux autres Régions.

Quant à la proposition spécifique d'un fonds commun de garantie locative, il ressort de la consultation que les acteurs sont "pour le moins partagés", y voyant des points positifs et négatifs selon le type de fonds envisagé.

Si le fonds est de portée globale, mais quasi nécessairement obligatoire - ce qui se rapproche de la proposition de la Ligue des familles et de la piste avancée en Région wallonne -, les points positifs peuvent être résumés comme suit :

- la possibilité d'éviter au locataire de devoir

heid voor de huur is het huurwaarborgfonds een belangrijke kwestie, waarbij we zowel met de operationele als met de juridische aspecten van zo'n fonds rekening moeten houden.

Uit het overleg met de betrokken actoren blijkt dat zij nagenoeg allemaal vinden dat het huidige systeem niet werkt. De verhuurder is onvoldoende beschermd, omdat de waarborg te laag is, de voorwaarden om een bankgarantie te krijgen te strikt of te omslachtig zijn en de waarborg van het OCMW stigmatiserend werkt en discriminatie van de gunstigste in de hand kan werken.

Het Vlaams en het Waals Gewest kwamen grotendeels tot dezelfde conclusies.

De geraadpleegde actoren zijn verdeeld en zien, afhankelijk van het voorgestelde type fonds, bepaalde voor- of nadelen.

Een globaal, verplicht fonds zoals de Gezinsbond dat voorstelt en waar het Waals Gewest voor kiest, heeft de volgende voordelen:

- *de huurder is niet verplicht om de waarborg in één keer te betalen;*

- *dankzij het fonds wordt een waarborgregeling mogelijk zonder dat de huurder gedurende een bepaalde periode geld moet vastzetten;*

- *de huurwaarborg is overdraagbaar;*

- *bij conflicten kan een bemiddelaar worden ingeschakeld;*

- *de dossierkosten dalen sterk of verdwijnen zelfs helemaal.*

De Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vraagt zich in zijn advies van 16 juni 2015 echter af of het wel aangewezen is om de aansluiting bij het fonds te verplichten. De raad ziet vooral nadelen op het vlak van de financiering van het fonds en het geld dat nodig is om de goede werking ervan te verzekeren. Daarnaast is het onmogelijk om voor alle reeds lopende huurcontracten de waarborg bij het fonds onder te brengen, waardoor het jaren zal duren vooraleer er voldoende geld in het fonds is gestort.

déboursier la garantie en une fois ;

- le fait que le fonds devrait permettre de mettre sur pied un mode de cautionnement et ne pas obliger les locataires à immobiliser des fonds durant une certaine période ;

- la déstigmatisation des locataires les plus faibles ;

- l'assurance pour le bailleur de récupérer le montant de la garantie ;

- la portabilité de la garantie ;

- la possibilité de mettre en place un "médiateur" ou un "facilitateur" en cas de conflit ;

- la réduction, voire l'annulation des frais de dossiers demandés aux preneurs.

Dans son avis du 16 juin 2015, le Conseil économique et social "s'interroge néanmoins sur l'opportunité de rendre obligatoire l'utilisation du fonds". Les points négatifs avancés se concentrent prioritairement sur le financement de ce fonds, ainsi que sur le "volume" nécessaire à son fonctionnement, et donc sur les coûts importants. Ceux-ci sont engendrés par la création du fonds en tant que tel, la location ou l'achat de locaux, les frais de personnel, et le fait qu'il est irréaliste de "rapatrier" de façon contraignante tous les baux en cours pour lesquels une garantie est déjà constituée au sein de ce fonds, qui entraîne une longue attente de plusieurs années avant qu'un nombre de baux suffisant soit atteint.

À côté de la question du financement, les acteurs pointent également deux effets pervers, à savoir qu'un tel fonds risque d'entraîner une "déresponsabilisation" du preneur, ainsi que le fait que, ne disposant plus d'un premier test de solvabilité, les bailleurs risquent d'être encore plus sélectifs à l'entrée.

À côté du fonds global est aussi envisagé un fonds sélectif axé sur un public cible. Cette optique s'inscrit davantage dans les lignes de la déclaration de politique régionale selon laquelle le gouvernement entend mettre en place un fonds de garantie locative chargé de soulager les CPAS. Globalement, les effets positifs resteraient identiques à ceux relevés pour le fonds global,

Daarnaast kan het huurwaarborgfonds ook een pervers effect hebben, in die zin dat huurders niet langer verantwoordelijkheid dragen en de verhuurders niet langer een zicht krijgen op de solvabiliteit van hun huurders, waardoor ze nog selectiever zullen worden.

Naast een globaal fonds bestaat de mogelijkheid van een selectief fonds voor een bepaalde doelgroep. Die optie sluit beter aan bij de gewestelijke beleidsverklaring. Een selectief fonds zou dezelfde positieve kenmerken vertonen, maar ongetwijfeld minder omslachtig en goedkoper zijn en bovendien meer op maat van de toegekende steun. Bepaalde actoren zijn echter van mening dat het probleem van de stigmatisering zo in stand wordt gehouden.

De regering hield met al die overwegingen rekening toen ze op 17 december de belangrijkste principes van de bevoegdheidsoverdracht aannam.

Wat de huurwaarborg betreft zal ik bestuderen of het met de beschikbare fondsen mogelijk is om naast de bestaande waarborgsystemen een systeem op te richten van een overheidswaarborg voor de kwetsbare doelgroepen die bij de OCMW's aankloppen. Wie aan die doelgroepen verhuurt, kan bij schade van de overheid een vergoeding met de waarde van twee of drie maanden huur krijgen. De overheid kan dat geld evenwel terugvorderen bij de huurder die in gebreke bleef.

Afhankelijk van de resultaten van de studie kan dat systeem gekoppeld worden aan de oprichting van een openbaar huurwaarborgfonds en de huurachterstallen dekken. Ik laat ook de overdraagbaarheid van de huurwaarborg bestuderen.

Cijfers of schattingen kan ik nog niet geven, aangezien het overleg met de betrokken actoren nog loopt.

De vertegenwoordigers van de woningsector en de regering zijn het eens over het feit dat het huurwaarborgfonds er moet komen, al zijn er wel meerdere mogelijkheden wat de praktische uitwerking ervan betreft. Op dit ogenblik is daar nog niets over beslist. Volgende week overleg ik met de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

mais le système serait sans doute moins lourd et moins coûteux et plus adéquat pour l'aide accordée. Certains acteurs estiment néanmoins que cela ne règlera pas pour autant les problèmes de stigmatisation.

Ayant fait le bilan de ces consultations, le gouvernement a adopté, le 17 décembre dernier, les principes directeurs de la régionalisation du bail.

En ce qui concerne la garantie locative, la mise en place, dans la limite des crédits disponibles, en plus des systèmes de garantie en vigueur, d'un système de cautionnement public en faveur du public fragilisé accueilli par les CPAS sera étudiée. Il s'agira de permettre au bailleur, en cas de sinistre, d'obtenir des pouvoirs publics le paiement de l'équivalent du sinistre à concurrence de deux ou trois mois de loyer, les pouvoirs publics gardant toutefois la possibilité de récupérer cette somme auprès du locataire défaillant.

Ce système de cautionnement public pourra, en fonction des conclusions de l'étude, être ou non couplé à la création d'un fonds public de garantie locative et couvrir les loyers impayés. La mise en place d'un système de portabilité de la garantie sera, en outre, examinée.

Voilà pour ce qui concerne les informations fermes et objectives que je suis en mesure de vous fournir.

Je suis toutefois dans l'incapacité de vous communiquer des chiffres et des estimations précises, puisque nous en sommes au stade de la consultation, stade bien nécessaire en la matière, vu la fragilité de l'équilibre au sein des relations entre bailleurs et locataires et la diversité des modèles de garanties.

Vous l'aurez néanmoins compris, il y a, au sein des acteurs du secteur du logement comme au sein du gouvernement, un consensus assez large quant au principe d'un fonds de garantie locative même si, sur les modalités pratiques, plusieurs options sont possibles. À ce stade donc, aucune piste concrète n'est exclue. Ainsi, une rencontre est prévue la semaine prochaine entre mon cabinet et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), ainsi que la Ligue des familles

(BBROW), de Gezinsbond en Réseau Financité.

Het Woningfonds komt in aanmerking voor de oprichting van het huurwaarborgfonds. Het heeft immers ervaring met huurwaarborgen en bovendien zullen de kosten voor de uitwerking van een nieuw beleid binnen het Woningfonds ongetwijfeld minder hoog liggen dan die voor de oprichting van een nieuwe gewestspeler.

Overleg met de OCMW's blijft nodig. De afdeling OCMW van de Vereniging van de stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (VSGB) neemt dat op zich.

Ik zal rekening houden met de opmerkingen van de betrokken actoren en tegelijkertijd pragmatisch, realistisch en met oog voor het budget te werk gaan. Bovendien houd ik rekening met de bezwaren over het selectieve fonds.

De afbakening van de doelgroep en het bepalen van de taken van het fonds vormen een uiterst belangrijk element, waarbij bovendien oog moet zijn voor financiële gevolgen.

Het fonds zou in de loop van 2017 operationeel moeten zijn.

et le Réseau Financité.

Par ailleurs, sans évacuer les propositions du secteur associatif, une rencontre avec le Fonds du logement a déjà eu lieu. Cet acteur est, à ce stade, en effet sérieusement envisagé pour concrétiser l'objectif de la déclaration de politique régionale et répondre à ses défis. D'une part, il a déjà une expérience en matière de garantie locative. D'autre part, les frais de mise en place d'une nouvelle politique au sein du Fonds du logement seront assurément plus raisonnables que la création ex nihilo d'un nouvel acteur régional.

Une consultation des CPAS est néanmoins nécessaire et sera organisée à brève échéance via la section CPAS de l'Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale (AVCB).

Ma volonté est d'être à l'écoute de l'ensemble des acteurs actifs en la matière mais néanmoins pragmatique, réaliste et respectueuse des impératifs budgétaires. Je suis tout aussi sensible aux obstacles évoqués à l'encontre d'un fonds sélectif.

La détermination du public cible et de l'étendue des missions du fonds est une question primordiale intimement liée à son impact financier.

En termes de calendrier, j'envisage qu'un fonds soit opérationnel dans le courant de l'année 2017, une fois que les analyses précises auront été menées et les éventuelles adaptations ou modifications réglementaires ou opérationnelles effectuées.

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

M. Alain Maron (Ecolo). - Sur la question des avantages et inconvénients des différents systèmes, je suis assez perplexe. Si l'on met en place un fonds de garanties locatives en Région bruxelloise, il serait préférable de suivre le modèle prévu jusqu'il y a peu en Région wallonne, c'est-à-dire un système qui soit à la fois universel et obligatoire. Il comporte tous les avantages que vous avez cités, tandis que les inconvénients sont plutôt d'ordre opérationnel, puisqu'il faut sans doute préfinancer.

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).* - *Het Brussels Gewest moet een algemeen en verplicht huurwaarborgfonds invoeren. Dat biedt alle voordelen die u opsomde, terwijl de nadelen beperkt blijven tot de uitvoering, omdat het wellicht vooraf gefinancierd moet worden.*

Ik begrijp niet waarom huurders geen verantwoordelijkheid meer zouden dragen als ze het bedrag van de huurwaarborg in het fonds storten, al is het dan gespreid over meerdere maanden. Dat zou bij de banken ook moeten

En revanche, je ne comprends pas l'argument sur la déresponsabilisation, puisque le locataire verse effectivement au fonds le montant de la garantie, mais en plusieurs mensualités. Il devrait d'ailleurs pouvoir le faire auprès d'une banque mais, comme vous l'avez fait remarquer, le système ne fonctionne pas car les banques n'y sont pas favorables.

Non que la législation sur les baux soit mauvaise, mais les banques refusent de l'appliquer et font payer des frais administratifs extrêmement élevés. Il n'y a donc pas de déresponsabilisation. Le locataire paie sa garantie et peut même la perdre. Il y a donc moyen de concevoir un système qui ne soit pas déresponsabilisant.

Décharger les CPAS est sans doute une bonne chose, puisque nombre d'entre eux offrent déjà des lettres de garantie. Je ne vois dès lors pas clairement la différence entre le système que vous préconisez et ce que les CPAS font déjà.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est très variable.

M. Alain Maron (Ecolo).- Cela varie sans doute d'un CPAS à l'autre et c'est d'ailleurs problématique. Reste le danger de la stigmatisation. Un propriétaire préférera toujours un locataire qui dépose deux mois de garantie sur un compte qu'un locataire qui va lui présenter une lettre de garantie, qu'elle provienne d'un CPAS ou d'un cautionnement régional.

Ce dernier système ne règle ni le problème de la discrimination ni celui de la stigmatisation. Certes, le dispositif est déjà meilleur que la lettre de garantie des CPAS puisqu'il met tous les Bruxellois sur un pied d'égalité quel que soit le CPAS dont ils dépendent. Cependant, les autres problèmes liés à ce type de système ne sont pas résolus.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je rappelle que je ne fais que relayer des propos qui ne sont pas les miens.

M. Alain Maron (Ecolo).- C'est bien entendu.

- *L'incident est clos.*

kunnen, maar die zijn daar niet happig op.

De huurwetgeving is goed, maar de banken weigeren ze toe te passen en rekenen extreem hoge administratiekosten aan. Er is geen sprake van een gebrek aan verantwoordelijkheid, want de huurder moet een waarborg betalen die hij kan kwijtspelen bij wangedrag.

Het zou een goede zaak zijn als de OCMW's dit niet langer op zich moeten nemen. Ik zie trouwens weinig verschil tussen het systeem dat u voorstelt en wat de OCMW's doen.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Er bestaan grote verschillen.*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Ongetwijfeld zijn er verschillen tussen de OCMW's, wat trouwens een probleem is. Ten slotte is er nog de stigmatisering. Als een eigenaar de keuze heeft, verhuurt hij aan de huurder die een waarborg op een rekening stort en niet aan degene die een borgbrief voorlegt, ongeacht of het OCMW of het gewest voor die borg instaat.*

Het enige voordeel dat het laatste systeem biedt, is dat alle Brusselaars op gelijke voet worden behandeld, ongeacht het OCMW waar ze van afhangen. Andere problemen blijven echter bestaan.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik somde slechts een aantal voorstellen van de betrokken actoren op.*

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

- *Het incident is gesloten.*

QUESTION ORALE DE MME FATOUMATA SIDIBÉ

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

**concernant "la politique du logement dans
le cadre du Handiplan".**

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Notre politique d'inclusion se doit d'être ambitieuse afin de garantir une politique respectueuse des droits fondamentaux de la personne handicapée, et ce conformément avec ses engagements internationaux.

En juillet dernier, les gouvernements bruxellois - Cocof, Cocom, régional - ont adopté simultanément un Handiplan. Celui-ci a pour objectif de favoriser la mise en place d'une politique d'handistreaming en Région de Bruxelles-Capitale pour la législature 2014-2019.

Le principe d'handistreaming vise à intégrer la dimension handicap dans l'ensemble des politiques menées à Bruxelles, et ce lors de l'élaboration, de l'exécution et de l'évaluation des politiques menées, tout en soutenant l'implication et la collaboration de la société civile. Cette initiative s'inscrit dans la ligne de la déclaration de politique générale veillant à renforcer la transversalité de la politique du handicap, et je m'en réjouis. Cette même transversalité a été réaffirmée récemment lors des débats budgétaires.

Lors des mêmes débats, vous affirmiez qu'une attention particulière serait toujours portée sur l'accessibilité des publics plus fragilisés en matière de logement, notamment les personnes handicapées ou les familles nombreuses. Vous annonciez également que les personnes handicapées seraient intégrées de façon transversale dans la mise en œuvre des différentes actions.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FATOUMATA SIDIBÉ

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

**betreffende "het huisvestingsbeleid in het
kader van het Handiplan".**

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).*- *Als wij de fundamentele rechten van personen met een handicap willen waarborgen en onze internationale verbintenissen willen nakomen, moeten wij een ambitieus insluitingsbeleid voeren.*

In juli 2015 hebben de Brusselse regeringen (gewest, GGC en Cocof) samen een Handiplan 2014-2019 aangenomen om de handistreaming in Brussel te verbeteren.

Het handistreamingbeginsel houdt in dat in alle beleidsdomeinen rekening wordt gehouden met de handicapdimensie, zowel bij de uitwerking, de uitvoering als de evaluatie van de beleidsmaatregelen, en dat de personen met een handicap bij het beleid worden betrokken. Het Handiplan geeft uitvoering aan het regeerakkoord, dat een grotere transversaliteit van het gehandicaptenbeleid beoogt. Die transversaliteit werd ook bevestigd tijdens de begrotingsdebatten.

Tijdens die begrotingsdebatten hebt u bevestigd dat er bijzondere aandacht zou gaan naar de toegang tot huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zoals personen met een handicap of kroostrijke gezinnen.

Toen ik u in het parlement van de Franse Gemeenschapscommissie over deze thematiek interpelleerde, verwees u voor een deel van mijn vragen naar uw bevoegdheden inzake huisvesting.

U gaf aan dat de wetgeving met betrekking tot de sociale verhuurkantoren (SVK's) zou worden

En outre, je vous ai récemment interrogée au Parlement francophone bruxellois sur cette thématique et, pour certaines de mes questions, vous m'aviez renvoyée vers vos compétences en logement.

J'ai cru comprendre qu'une réforme de la législation serait organisée dans les agences immobilières sociales (AIS) avec un arrêté spécifique consacré au logement destiné aux personnes handicapées. Quand cette réforme est-elle planifiée ? À l'heure actuelle, la dimension handicap est-elle prise en compte par les AIS ? Si oui, comment ?

Toujours selon vos dires, un montant de 11.000 euros aurait été investi pour la réalisation de "Handicap logement", outil pratique pour informer, orienter avec des références légales et sensibiliser le public. Il me plairait de savoir qui réalise l'outil et comment il sera distribué.

Vous affirmiez encore que le Fonds du logement avait reçu la mission de créer des logements pour les personnes en situation de handicap, tout en précisant qu'aucun chiffre n'était imposé mais que des conventions étaient conclues avec certaines asbl. Pourriez-vous me dire quel est le bilan actuel du Fonds du logement en la matière ?

Enfin, pourriez-vous lister les projets en cours liés au handicap qui n'ont pas encore été mentionnés dans le cadre de vos compétences en logement ?

J'ose espérer qu'à travers vos réponses, je pourrai comprendre au mieux quelles sont les initiatives d'intégration transversale des personnes handicapées. Je vous remercie pour vos réponses.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce sujet me tient d'autant plus à cœur que j'avais déjà interpellé mon prédécesseur sur ce thème. Concernant la réforme de la législation sur les agences immobilières sociales (AIS), je vous informe qu'un nouvel arrêté les organisant est entré en vigueur le 8 janvier dernier.

Il y est consacré un chapitre sur les logements destinés aux personnes handicapées dont voici les modalités. Il est prévu la possibilité pour une AIS

herzien en dat er een specifiek besluit voor de huisvesting van personen met een handicap zou worden uitgewerkt. Wanneer zal die hervorming plaatsvinden? Houden de SVK's al rekening met de handicapdimensie? Op welke manier?

Daarnaast zou u 11.000 euro hebben uitgetrokken voor "Handicap logement", een praktisch instrument om het publiek te informeren en te sensibiliseren. Wie zal dat instrument realiseren? Hoe zal het worden verspreid?

U zei voorts dat het Woningfonds de opdracht had gekregen om woningen voor personen met een handicap te creëren. U preciseerde dat er geen quotum was opgelegd, maar dat er overeenkomsten met een aantal verenigingen waren gesloten. Hoeveel woningen zijn er ondertussen gerealiseerd?

Zijn er nog andere projecten in uitvoering?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het nieuwe besluit met betrekking tot de sociale verhuurkantoren (SVK's) is op 8 januari jongstleden in werking getreden en omvat een specifiek hoofdstuk over woningen voor personen met een handicap.*

De SVK's kunnen woningen aan personen met een handicap toewijzen op voorwaarde dat zij voor de sociale begeleiding van die gehandicapten een overeenkomst sluiten met een instelling die erkend

de réserver des logements destinés spécifiquement à un projet de logement pour personnes handicapées dans le cadre d'un partenariat avec un organisme agréé par la Commission communautaire française (Cocof), la Commission communautaire commune (Cocom) ou la Commission communautaire flamande (Vlaamse Gemeenschapscommissie, VGC) et qui prévoit dans son objet social une mission d'inclusion de la personne handicapée.

Ces logements, de par l'accompagnement spécifique qui s'y attache, entraînent une majoration de la subvention qui est allouée aux AIS. Le nombre de logements de ce type sera limité à 10% du parc de chaque AIS.

Néanmoins, une dérogation à ce principe est prévue. L'accompagnement social des occupants sera assuré par l'association partenaire. Concernant l'attribution de ces logements, il est prévu que l'AIS devra conclure une convention de coopération avec un organisme agréé et dont l'objet social comporte une mission d'inclusion de la personne handicapée.

Concernant le guide "Handi-Cap logement", un subside de 11.700 euros y a en effet été consacré en 2015. Cet outil a été réalisé par l'asbl Accès et mobilité pour tous (AMT) Concept qui est agréée par le service Personne handicapée autonomie recherchée (Phare). La phase rédactionnelle est achevée. La brochure sera publiée courant de ce mois en 1.000 exemplaires.

Ce guide entend être une source d'informations utiles reprenant des solutions architecturales et organisationnelles, ainsi que des références des outils et critères existants en termes d'accessibilité. Il a pour ambition de sensibiliser, d'informer et d'aider les professionnels à construire et à rénover des bâtiments pour qu'ils soient adaptables, adaptés et accessibles.

Il est prévu de distribuer ce guide aux architectes, aux élèves des écoles d'architecture, aux AIS, à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), au Fonds du logement, à la Cellule logements inoccupés, aux communes ou encore via des associations telles que l'Association nationale pour le logement des handicapés (ANLH), Alteo, etc.

is door de Franse Gemeenschapscommissie (Cocof), de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (GGC) of de Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC). Wegens die sociale begeleiding zullen de SVK's een hogere subsidie voor die woningen ontvangen.

Het aantal woningen voor personen met een handicap mag maximaal 10% van het woningbestand van elke SVK bedragen, maar er zijn afwijkingen van dat principe mogelijk.

In 2015 werd inderdaad 11.700 euro uitgetrokken voor de gids "Handi-Cap logement". De gids werd opgesteld door de vzw TMA Concept (Toegang en mobiliteit voor allen). Hij bevat nuttige informatie over de toegankelijkheidsnormen en stelt praktische en architecturale oplossingen voor. De gids zal in de loop van de maand op duizend exemplaren worden verspreid bij architecten, architectuurscholen, de SVK's, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), het Woningfonds, de cel Leegstand, de gemeenten en de gehandicaptenverenigingen.

Het Woningfonds onderhandelt momenteel met het centrum La Clairière over de bouw van een pand met achttien kamers in Watermaal-Bosvoorde. Daarnaast is er een project in samenwerking met de vzw Le 8ème Jour rond vijf woningen voor senioren met een mentale handicap in de Beukenootjesstraat in Neder-over-Heembeek. De vergunningsaanvraag werd ingediend op 17 juli 2015.

In het beheerscontract 2015-2020 van de BGHM wordt gepleit voor coherente sociale acties. Daarom zal de reflectie die in het vorige beheerscontract werd aangevat over de opvang van personen met een handicap in de sociale huisvesting worden voortgezet.

Een werkgroep zal een strategie uitwerken om beter rekening te houden met de specifieke noden van personen met een handicap. Die strategie zal leiden tot een aanhangsel bij de beheerscontracten van de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappen (OVM's) en bij het bestek. Bovendien zal de BGHM een persoon aanstellen die zal toezien op de toepassing van die strategie binnen de BGHM en de OVM's.

Ondertussen is bij de BGHM al een commissie

Concernant le Fonds du logement, des pourparlers sont en cours avec le centre La Clairière en vue de construire, à Watermael-Boitsfort, un immeuble comportant dix-huit chambres communautaires.

Un projet est à l'étude avec l'asbl Le 8ème Jour pour un immeuble situé rue des Faînes à Nederover-Heembeek. Parmi les 101 logements, 5 sont conçus pour des personnes handicapées mentales vieillissantes. Un permis a été introduit dans ce cadre le 17 juillet 2015.

Concernant la SLRB, le contrat de gestion 2015-2020 prévoit en son article 44 la mise en place d'actions sociales cohérentes. Il est ainsi question de poursuivre la réflexion initiée dans le contrat de gestion précédent concernant l'accueil des personnes handicapées dans le logement social.

Dans ce cadre, un groupe de travail poursuivra sa réflexion afin d'établir la stratégie à mettre en place pour mieux prendre en compte des besoins spécifiques des personnes handicapées.

Il est également prévu que la stratégie qui résultera du groupe de travail pourra donner lieu à un avenant aux contrats de gestion de niveaux 1 et 2 et au cahier des charges prévu par l'article 19. De plus, la SLRB désignera une personne responsable qui veillera à la mise en place de cette stratégie au sein de la SLRB et des sociétés immobilières de service public (SISP).

Dans ce cadre, une commission PMR (personnes à mobilité réduite) au sein de la SLRB vient d'être mise en place.

Afin de garantir une transversalité des politiques en la matière, la SLRB a veillé à ce que cette commission soit composée d'acteurs venant d'horizons différents : il y a des représentants de mon cabinet, de la SLRB, des fédérations des SISP ainsi que des experts de la question de l'inclusion. Il n'est, par ailleurs, pas exclu d'inviter d'autres acteurs à rejoindre ce groupe. Je veillerai personnellement à ce qu'on puisse travailler sur l'intégration éventuelle d'utilisateurs dans cette réflexion-là.

La première réunion de cette commission a eu lieu pas plus tard qu'hier. Un état des lieux sur la question des PMR dans le secteur du logement social bruxellois élaboré par la SLRB a été

Personen met beperkte mobiliteit opgericht. Om de transversaliteit van het beleid te waarborgen, is de commissie samengesteld uit leden met uiteenlopende achtergronden: medewerkers van mijn kabinet, de BGHM en de federaties van sociale verhuurkantoren en experts op het vlak van inclusie. Het is overigens mogelijk om nog andere personen uit te nodigen.

De commissie is gisteren voor het eerst bijeengekomen. Tijdens de vergadering werd een stand van zaken met betrekking tot de personen met een beperkte mobiliteit in de sociale huisvestingssector voorgesteld door de BGHM.

De commissie zal verschillende thema's bespreken: de technische aspecten (bouw en renovatie van woningen, bestek ...), het huurbeheer (invoeren van de kandidaturen, toewijzingsregels), de sociale begeleiding enzovoort. Er werd een werkmethode opgesteld.

Voor de lopende projecten inzake gehandicaptenhuisvesting heeft mijn kabinet maandelijkse vergaderingen gepland met het Collectief accessibilité Wallonie-Bruxelles (Cawab), dat een twintigtal gehandicaptenverenigingen omvat. Tijdens die vergaderingen zullen alle aspecten met betrekking tot de gehandicaptenhuisvesting aan bod komen.

De eerste vergadering heeft plaatsgehad op 4 februari 2016. Verschillende punten werden besproken, waaronder het nieuwe besluit met betrekking tot de SVK's en de beheerscontracten. Er werd ook voorgesteld om de Cawab uit te nodigen op de commissie Personen met beperkte mobiliteit. Tijdens de volgende vergadering van 10 maart zal overigens ook een vertegenwoordiger van het Woningfonds aanwezig zijn om de Cawab meer uitleg te geven over de opdracht "handicap" in het nieuwe beheerscontract en eventuele vragen te beantwoorden.

Dit thema ligt mij na aan het hart. Ik zie erop toe dat er actie wordt ondernomen. Het Handiplan en de handistreaming hebben vorm gekregen in 2015. Het is belangrijk dat een minister dit project actief steunt op het niveau van het gewest.

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

présenté lors de cette réunion.

Des réflexions sur différents thèmes ont été ou vont être menées :

- sur le plan technique : par rapport à la construction et la rénovation de logements PMR, au cahier de charge etc. ;

- sur la question de la gestion locative : par rapport à l'encodage des candidatures, le mode d'attribution ;

- sur l'accompagnement social.

Une méthodologie de travail a été mise en place afin de pouvoir approfondir le plus efficacement ces différentes réflexions.

Concernant les projets en cours liés au handicap, et ce sera le mot de la fin, je vous informe que mon cabinet a initié la tenue de réunions mensuelles avec le Collectif accessibilité Wallonie-Bruxelles (Cawab), une association de fait réunissant une vingtaine d'asbl actives dans le secteur du handicap.

Lors de ces réunions, il est prévu de discuter de tout ce qui touche à l'accessibilité des personnes handicapées dans le logement.

La première réunion a eu lieu le 4 février dernier et divers points ont été discutés, notamment sur le nouvel arrêté AIS ainsi que sur les contrats de gestion.

À la suite de ces discussions, il a été demandé à la SLRB d'inviter le Cawab à la commission PMR. Il est prévu également d'inviter à la prochaine réunion qui aura lieu le 10 mars prochain, un représentant du Fonds du logement afin d'éclairer le Cawab sur la mission "handicap" du nouveau contrat de gestion et de répondre à leurs éventuelles questions sur le sujet.

Je prends cette thématique très au sérieux et je veille à ce que des actions soient mises en place. La question du Handiplan, du handistreaming, que j'ai largement souhaitée comme membre du gouvernement, a pris forme en 2015. Nous voulons qu'un ministre porteur de ce projet-là soit très proactif au niveau de la Région.

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

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Je remercie la ministre pour l'avancement des projets.

Vous dites que l'arrêté relatif à la réforme des AIS a été publié en janvier dernier. Vous parlez de janvier 2015 ou 2016 ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Janvier 2016. Le gouvernement avait la volonté d'avancer rapidement, mais je n'aurais pas pu le faire en six mois.

(Sourires)

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "les aides à l'investissement immobilier à Bruxelles".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Selon le dernier baromètre de la Chambre des notaires, le marché immobilier bruxellois se porte bien. Les bons résultats des ventes, pour l'année 2015, résulteraient des taux d'intérêt très faibles, mais aussi de la réforme fiscale annoncée par le gouvernement.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).*- *Het verheugt mij dat de projecten vooruitgaan.*

U zegt dat het besluit in januari jongstleden werd gepubliceerd. Is dat januari 2015 of 2016?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Januari 2016. De regering wil snel vooruitgang boeken, maar ik had dit niet kunnen verwezenlijken in zes maanden tijd.*

(Vrolijkheid)

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de steun voor investeringen in vastgoed in Brussel".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).*- *Uit de recentste barometer van de kamer van notarissen blijkt dat de Brusselse vastgoedmarkt het goed doet. De goede verkoopresultaten voor 2015 zouden het resultaat zijn van de lage rente en de door de regering aangekondigde fiscale hervorming.*

Les indicateurs montrent que le prix de vente des biens immobiliers a augmenté de manière raisonnable par rapport aux dernières années sur l'ensemble de la Région : 1,4% pour les maisons et 4,8% pour les appartements. La hausse reste cependant substantielle, singulièrement pour les appartements, alors même que ce sont les biens les plus abordables du marché. Ces montants varient toujours de manière importante entre les communes du nord et du sud.

Il ressort également que l'achat d'un appartement de deux chambres reste une valeur sûre et est toujours aussi prisé par les investisseurs.

Si la réforme fiscale du gouvernement aidera les candidats acquéreurs dès 2017 en augmentant l'abattement sur les droits d'enregistrement, il n'en reste pas moins que d'autres outils complémentaires doivent être activés pour les soutenir.

Quelle est votre analyse du baromètre de la chambre des notaires ? Quels enseignements en tirez-vous ?

Où en êtes-vous avec la mise en place du prêt à taux zéro pour les frais d'acte, telle qu'annoncée dans l'accord de gouvernement ? Ne serait-il pas opportun d'accélérer l'application de cette mesure ?

Enfin, les appartements de deux chambres étant les plus prisés, est-il tenu compte de cette donnée dans les futures constructions publiques de logements acquisitifs ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le baromètre de la Chambre des notaires démontre que 2015 a été une année très chargée au niveau du marché immobilier. En effet, comparé à 2014, Bruxelles a connu une hausse de près de 5% des transactions immobilières, malgré le coût de l'immobilier en constante augmentation.

Ceci démontre le dynamisme du marché immobilier bruxellois, dû en grande partie aux taux d'intérêt actuellement très faibles. La baisse des taux a incité les citoyens à refinancer leurs crédits en cours, mais a également soutenu

Uit de indicatoren blijkt dat de stijging van de verkoopprijzen in vergelijking met de vorige jaren redelijk is. Het gaat om 1,4% voor woningen en 4,8% voor appartementen. Toch blijft dat een aanzienlijke prijsstijging, zeker voor appartementen. Er zijn bovendien aanzienlijke verschillen tussen de gemeenten in het noorden en in het zuiden van Brussel.

Bovendien blijken appartementen met twee slaapkamers nog steeds zeer gegeerd bij investeerders.

Kandidaat-kopers moeten als gevolg van de belastinghervorming vanaf 2017 minder registratierechten betalen, maar dat zal niet volstaan. Andere ondersteuningsmaatregelen zijn nodig.

Wat is uw standpunt over de barometer van de kamer van notarissen? Welke lessen trekt u eruit?

Hoever staat u met de invoering van een renteloze lening voor de notariskosten? Kunt u die maatregel niet beter sneller invoeren?

De vraag naar appartementen met twee slaapkamers is groot. Wordt de toekomstige bouw van openbare koopwoningen daarop afgestemd?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Uit de barometer van de kamer van notarissen blijkt dat 2015 een bewogen jaar was voor de vastgoedmarkt. In Brussel nam het aantal verkopen ondanks de voortdurend toenemende prijzen toe met bijna 5%.*

Dat heeft grotendeels met de lage rentevoet te maken. Particulieren laten hun lopende leningen herzien. Bovendien steeg daardoor ook het aantal woonleningen in de drie eerste kwartalen van 2015 met 6,6%.

l'activité immobilière : le nombre de crédits pour une acquisition immobilière a augmenté de 6,6% pour les trois premiers trimestres de 2015.

En matière d'évolution des prix à Bruxelles, le baromètre relève une certaine stabilité des prix avec une tendance à la hausse sur certains segments plus prisés, comme les appartements deux chambres que vous citez ou les maisons classiques correspondant aux critères de recherche des familles bruxelloises. C'est lié à la loi de l'offre et de la demande. En outre, mais ceci ne constitue pas une nouveauté, on constate toujours des différences assez fortes entre les communes.

Ces chiffres démontrent que les mesures que nous avons prises en une année et demie de législature en matière de soutien à l'accès à la propriété des Bruxellois - qui restent, pour rappel et contrairement aux deux autres Régions du pays, majoritairement locataires - sont nécessaires et le seront encore plus à l'avenir. Il reste un certain nombre de freins au marché acquisitif : par exemple le pourcentage plus élevé de fonds propres demandés par les banques pour l'obtention d'un crédit ou encore les droits d'enregistrement.

C'est pourquoi des efforts ont été entrepris en matière de soutien à l'accès à la propriété et ce, à deux niveaux. Premièrement, la réforme fiscale, avec la mesure concernant la primo-accession, avec un abattement significatif des droits d'enregistrement de 175.000 euros, va inciter les Bruxellois à devenir propriétaires, avec un avantage concret de 21.000 euros.

Deuxièmement, il y a la réforme du dispositif des crédits hypothécaires du Fonds du logement. Je pense que vous avez eu une présentation complète à ce sujet la semaine dernière. Outre les modifications datant du mois de février 2015, la dernière en date concerne principalement l'adoption de nouveaux barèmes afin de créer les conditions pour pérenniser l'action du fonds. Plusieurs catégories de ménages sont ciblées. Pour chacune de ces catégories, des plafonds de revenus différents ont été définis faisant en sorte d'inclure aussi les personnes à revenus moyens en fonction de leur situation de ménage.

Concernant la mise en place du prêt à taux zéro pour les frais d'acte d'achat, des efforts importants

Uit de barometer blijkt dat de prijzen in Brussel relatief stabiel bleven, met een stijgende trend in bepaalde gegeerde marktsegmenten. Dat heeft met vraag en aanbod te maken. Bovendien zijn er sterke verschillen tussen de gemeenten.

Uit de cijfers kunnen we opmaken dat de maatregelen die de regering anderhalf jaar geleden nam om kandidaat-eigenaars te ondersteunen, nodig zijn en dat ook in de toekomst zullen blijven. Een aantal belemmeringen bij het verwerven van een eigen woning blijft bestaan, zoals de hogere inbreng van eigen middelen die de banken vragen voordat ze een lening toekennen, of de registratierechten.

Daarom nam de regering op twee vlakken maatregelen. Ten eerste komt er een belastinghervorming, met een aanzienlijke verlaging van de registratierechten.

Ten tweede worden de hypothecaire leningen van het Woningfonds hervormd. Naast de hervormingen van februari 2015 is er nog de invoering van nieuwe barema's om de actie van het fonds te bestendigen. Het fonds richt zich op meerdere soorten gezinnen. Voor elke categorie is er een inkomensgrens bepaald, zodat ook personen met een middelgroot inkomen in aanmerking kunnen komen, afhankelijk van de gezinssituatie.

De notariskosten bij de aankoop van een woning zijn al aanzienlijk gedaald. Het Woningfonds werkt in het kader van de hernieuwing van zijn beheerscontract aan een renteloze lening om die kosten te betalen. Het voorbij is anderhalf jaar heeft het Woningfonds trouwens in het kader van zijn nieuwe opdrachten buitengewoon goed werk geleverd.

Het belangrijkste zijn de afbakening van de doelgroep waarvoor de maatregel bestemd is, de bepaling van de budgettaire behoefte en de aanpassing van de wetgeving. Tegen eind 2016 zal duidelijk zijn wat er precies moet gebeuren, zodat we in 2017 een beslissing kunnen nemen.

Het Woningfonds bouwt 1.000 nieuwe woningen, waarvan 350 appartementen met twee slaapkamers. Citydev.brussels laat weten dat de regering geen aantal oplegde, maar dat een groot deel van de nieuwe woningen appartementen met

ont déjà été fait en matière de diminution de ces frais. Le fonds travaille à la mise en œuvre de ce dispositif dans le cadre du renouvellement de son contrat de gestion. Je leur laisse un peu de répit, car cet opérateur a extrêmement bien réagi aux nouvelles demandes qui lui ont été formulées. Je voudrais saluer le travail extraordinaire qui a été accompli en un an et demi.

Il s'agit de déterminer pour quel public ce dispositif serait nécessaire, les besoins budgétaires et les adaptations législatives devant être opérées. Nous y verrons plus clair d'ici fin 2016 avec, en fonction des analyses menées, une décision qui pourrait intervenir courant 2017.

Concernant les appartements deux chambres dans les nouvelles constructions publiques, 350 appartements deux chambres sont prévus par le Fonds du logement sur l'objectif de 1.000 logements qui lui incombe. Citydev.brussels m'informe qu'un chiffre n'avait pas été arrêté par le gouvernement mais que, vu la demande, les appartements deux chambres constituent un segment important de sa production.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

**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 conséquences involontaires
du Plan canal et la lutte contre les
marchands de sommeil".**

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

M. Fouad Ahidar (sp.a) (en néerlandais).- *Dans le cadre de la lutte contre la radicalisation, la*

twee slaapkamers zullen zijn omdat daar veel vraag naar is.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

**betreffende "de onbedoelde gevolgen van
het Kanaalplan en de strijd tegen de
huisjesmelkerij".**

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

De heer Fouad Ahidar (sp.a).- De gemeente Molenbeek is in het kader van de strijd tegen de

commune de Molenbeek va intensifier le contrôle de l'enregistrement de ses habitants, d'une part par l'intermédiaire de son service population avec l'aide éventuelle du SPF Intérieur et, d'autre part, par un contrôle intelligent de la consommation d'électricité, d'eau et de gaz.

J'ignore si ces opérations permettront de débusquer les terroristes. Je suis par contre convaincu que ces contrôles vont mettre au jour indirectement des situations de victimes des marchands de sommeil, celles de familles entassées dans des logements minuscules et insalubres.

La lutte contre les marchands de sommeil n'a jamais été une priorité pour le gouvernement ni pour le Parquet. Les pouvoirs publics ne disposent pas de chiffres sur ce phénomène, parce qu'il n'est tout simplement pas enregistré, et que les services d'inspection souffrent de sous-effectifs chroniques.

Comprenez-vous que ces contrôles vont révéler de nombreux cas liés à ce phénomène ? Saisirez-vous cette occasion pour intensifier la lutte contre celui-ci ?

Avez-vous consulté la bourgmestre Mme Schepmans et les services de police à ce sujet ? Êtes-vous disposée à développer, à court terme et avec la collaboration des autorités compétentes, une stratégie pour lutter contre ce phénomène ? Les victimes des marchands de sommeil sont-elles aidées ? Existe-t-il suffisamment de logements de transit ?

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

Mme Céline Fremault, ministre (en néerlandais).- *J'ignore, à ce stade, si le renforcement des contrôles de l'enregistrement des habitants de Molenbeek aura pour effet de révéler des cas d'exploitation d'habitants. Je n'ai*

radicalisering van plan om haar bewoners beter te registreren. Dat gebeurt enerzijds door een versterking van de bevolkingsdienst, al dan niet met de hulp van Binnenlandse Zaken, en anderzijds door slimme controles uit te voeren op basis van het elektriciteits-, water- en gasverbruik.

Ik weet niet of je op die manier veel terroristen of geradicaliseerde personen kunt opsporen. Wat ik wel weet, is dat Molenbeek geconfronteerd zal worden met een fenomeen dat tot nu toe een publiek geheim was, namelijk de huisjesmelkerij. Veel mensen en gezinnen zitten opeengepakt in veel te kleine en onbewoonbare woningen.

De vraag is hoe op dat fenomeen gereageerd zal worden. Want we moeten eerlijk zijn: de strijd tegen huisjesmelkerij was tot dusver jammer genoeg niet altijd een prioriteit, ook niet voor de parketten. De administratie heeft geen cijfers over dit fenomeen omdat het gewoonweg niet wordt geregistreerd. Bovendien zijn de inspectiediensten chronisch onderbemand.

Mevrouw de minister, u zult wellicht worden geconfronteerd met een probleem dat u niet langer kunt negeren. Begrijpt u dat door de controles onbedoeld vele gevallen van huisjesmelkerij zullen worden blootgelegd? Zijn de inspectiediensten daarop voorbereid? Zult u deze kans aangrijpen om de strijd tegen de huisjesmelkerij op te voeren?

Hebt u over deze kwestie overleg gepleegd met burgemeester Schepmans en met de politie? Bent u bereid om op korte termijn en in samenwerking met de bevoegde justitiediensten een plan op te stellen om huisjesmelkers aan te pakken?

Wat zal er gebeuren met de gezinnen en personen die het slachtoffer zijn van huisjesmelkers? Bent u daarop voorbereid? Zijn er voldoende transitwoningen beschikbaar?

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister.- Op dit ogenblik weet ik nog niet of de intensieve controles van de inschrijving van de inwoners van Molenbeek veel gevallen van huisjesmelkerij aan het licht zullen brengen. Overigens heb ik nog

toutefois pas attendu cette annonce pour intensifier la lutte contre les marchands de sommeil.

Lors des réunions des 1er octobre 2015 et 4 février dernier, en réponse à une interpellation de Mme Désir, j'ai détaillé ma politique en matière de lutte contre les marchands de sommeil ainsi qu'un état des lieux concernant la situation en personnel de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL).

En tant que ministre du Logement, je tiens à ce que l'inspection régionale du logement agisse sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise sans se focaliser sur une commune particulière. Par ailleurs, je suis toujours prête à rencontrer l'un ou l'autre bourgmestre pour des dossiers sensibles.

Molenbeek dispose d'une cellule logement performante, à laquelle collaborent les CPAS et la zone de police dans le cadre d'un accord qui privilégie la médiation lorsque celle-ci est possible. Cette commune, comme toutes les autres, peut déposer plainte auprès de l'inspection régionale du logement. Elle l'a d'ailleurs fait en novembre 2015.

Concernant la collaboration avec la justice, j'ai adressé un courrier au ministre de la Justice afin de mettre en avant les résultats positifs obtenus dans la lutte contre les marchands de sommeil grâce à la collaboration entre l'administration et le Parquet. J'ai proposé d'associer nos deux cabinets afin d'explorer de nouvelles actions communes pour enrayer ce fléau.

La prochaine réunion que nous aurons avec la DIRL et le Parquet devrait nous permettre d'évaluer la situation et d'envisager de nouvelles actions afin de renforcer la politique de lutte contre les marchands de sommeil. Comme vous le voyez, la DIRL collabore activement, que ce soit avec la police, le Parquet ou les juges d'instruction.

En 2015, la DIRL a enregistré 500 plaintes et avait inspecté, dans le cadre de sa collaboration avec le Parquet, cinq bâtiments comptant au total une vingtaine de logements.

Les familles contraintes de quitter leur logement

geen bevestiging gekregen dat die controles daadwerkelijk zullen plaatsvinden.

Ik heb echter niet op de controles gewacht om de strijd tegen de huisjesmelkers op te voeren. Tijdens de commissies van 1 oktober 2015 en van 4 februari 2016 lichtte ik naar aanleiding van de interpellatie van mevrouw Désir mijn beleid toe en gaf ik een stand van zaken over het personeel van de directie van de gewestelijke huisvestingsinspectie.

Als minister van Huisvesting sta ik erop dat de gewestelijke huisvestingsinspectie op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest actief blijft, zonder zich uitsluitend te concentreren op één gemeente. Ik ben bereid om over gevoelige dossiers met de bevoegde burgemeesters te overleggen.

Overigens ontmoette ik de gemeentebesturen al eerder naar aanleiding van andere aangelegenheden. Ik heb bijvoorbeeld regelmatig contact met de Molenbeekse schepenen van Huisvesting. Het gemeentebestuur van Molenbeek liet mij weten dat de cel Huisvesting goed werk levert, wat ik uiteraard toejuich.

De cel stelde in samenwerking met de OCMW's en de politiezone een samenwerkingsprotocol op en geeft indien mogelijk de voorkeur aan bemiddeling. De gemeente Sint-Jans-Molenbeek kan net als alle andere gemeenten klachten indienen bij de gewestelijke huisvestingsinspectie. Ze deed dat voor het laatst in november 2015.

Ik belicht even de samenwerking met het gerecht. Zoals aangekondigd in de commissie Huisvesting van 1 oktober 2015, heb ik de minister van Justitie een brief gestuurd waarin ik wijs op de positieve resultaten die wij in de strijd tegen huisjesmelkers hebben bereikt dankzij de samenwerking tussen de administratie en het parket. Ik heb voorgesteld om onze kabinetten te laten samenwerken en nieuwe gemeenschappelijke initiatieven te nemen om paal en perk te stellen aan de huisjesmelkerij.

Bovendien zal er binnenkort een vergadering van de huisvestingsinspectie en het parket plaatsvinden waarop mijn kabinet vertegenwoordigd zal zijn. Die vergadering biedt de gelegenheid om ons te informeren over de situatie en nieuwe initiatieven te plannen om de strijd tegen

frappé d'une interdiction de mise en location sont aidées dans leur recherche pour un nouveau logement par la cellule sociale de la DURL, en collaboration avec les CPAS et diverses associations

Concernant la cellule sociale de la DURL, un candidat a été sélectionné pour occuper le poste vacant. La cellule s'adjoindra plus de moyens humains afin d'accompagner plus efficacement encore les locataires dans la recherche d'un nouveau logement.

Concernant les logements de transit, je vous renvoie aux chiffres que j'ai communiqués en réponse à une interpellation de Mme Désir le 4 février dernier.

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

M. Fouad Ahidar (sp.a) *(en néerlandais).*- *J'ai déposé une demande d'interpellation, car plusieurs nouveaux éléments sont apparus, notamment les déclarations du gouvernement fédéral relatives à un renforcement du contrôle à Molenbeek. Selon mes sources, cette opération aurait d'ailleurs déjà commencé.*

Je suis heureux d'apprendre que le service social compte un assistant social supplémentaire. Il importe que les personnes délogées à la suite d'une décision de justice soient aidées dans le cadre de leur relogement.

(poursuivant en français)

Cela veut donc dire que s'il y a une sentence, le service social s'occupe de reloger les personnes expulsées d'un logement. Normalement, c'est

huisjesmelkers te versterken.

De huisvestingsinspectie werkt dus actief samen met de politie, het parket en de onderzoeksrechters.

In 2015 registreerde de huisvestingsinspectie 500 klachten. Daarnaast heeft ze in het kader van haar samenwerking met het parket vijf gebouwen geïnspecteerd, met in totaal ongeveer twintig woningen.

Als gezinnen een woning moeten verlaten nadat een verhuurverbod werd opgelegd, helpt de sociale cel van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie hen om een nieuwe woning te vinden. Ze werkt daarvoor samen met de OCMW's en verenigingen. Er werd overigens onlangs een kandidaat geselecteerd voor de functie van sociaal assistent bij de sociale cel. Dankzij deze en toekomstige indienstneming zal de sociale cel de huurders nog efficiënter kunnen begeleiden bij hun zoektocht naar een nieuwe woning.

Met betrekking tot de transitwoningen verwijst ik naar de cijfers die ik in de commissievergadering van 4 februari heb gegeven en naar het antwoord op de interpellatie van mevrouw Caroline Désir van diezelfde dag.

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

De heer Fouad Ahidar (sp.a).- Ik heb een interpellatieverzoek over dit onderwerp ingediend omdat er nieuwe informatie is opgedoken. De federale minister van Binnenlandse Zaken en andere mensen hebben allerlei verklaringen afgelegd. Ze zegden bijvoorbeeld dat alle huizen in Molenbeek zouden worden gecontroleerd. De burgemeester van Molenbeek verklaarde dat dat werk door haar diensten zou worden gedaan. Ik heb vernomen dat die operatie al van start is gegaan.

Ik ben blij te horen dat er een bijkomende sociale assistent zal worden aangenomen. Het is belangrijk dat de sociale dienst een oplossing vindt voor de mensen die uit hun woning worden gezet omdat de rechtbank heeft geoordeeld dat die woning niet langer mag worden verhuurd.

comme ça.

Mme Céline Fremault, ministre.- On s'en occupe toujours, mais ce n'est pas pour cela qu'il y a une solution clé sur porte dans les 24 heures.

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Oui, c'est clair...

Mme Céline Fremault, ministre.- Pour l'avoir fait - pour la dernière fois en février 2015, du côté de Laeken, où je suis allée visiter un logement insalubre -, je peux vous dire que, pendant plus de trois mois, nous avons dû remuer ciel et terre avec les services sociaux pour reloger cette famille nombreuse. Mais nous y sommes arrivés.

M. Fouad Ahidar (sp.a).- La question - et je pense que c'est Mme Désir qui en parlait - est de savoir si les gens sont proactifs, s'ils osent aller porter plainte.

Aujourd'hui, ce sont les services qui vont dans les logements pour contrôler la salubrité de ceux-ci. Il y a des gens qui vivent dans des caves ! Que fait-on d'eux ? Sommes-nous préparés ou sont-ce seulement des déclarations ? J'ai peur que nous nous retrouvions sans solution face à certaines situations difficiles.

Mme Céline Fremault, ministre.- Les plaintes augmentent. Je ne m'en réjouis pas en tant que tel, car elles sont liées à des situations catastrophiques, mais cela veut dire que les gens osent beaucoup plus les dénoncer et que des réponses sont apportées.

Il me semblait qu'il y avait eu un rétropédalage fédéral de la part de M. Jambon sur le contrôle des maisons à Molenbeek.

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Mme Schepmans avait dit qu'elle allait le faire elle-même, sans attendre M. Jambon.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je ne me mêle pas des différences de point de vue entre les partenaires de la majorité fédérale.

(verder in het Frans)

Zo hoort het.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *De sociale dienst neemt dat op zich, maar slaagt er niet altijd in om binnen de 24 uur een geschikte oplossing te vinden.*

De heer Fouad Ahidar (sp.a) *(in het Frans).*- *Dat is duidelijk ...*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *In februari 2015 bezocht ik een onbewoonbaar pand. Het duurde drie maanden voor het kroostrijk gezin dat eruit moest een ander onderkomen kreeg, maar het is wel gelukt.*

De heer Fouad Ahidar (sp.a) *(in het Frans).*- *De vraag is of de inwoners klacht durven in te dienen.*

Vandaag gaan de diensten na of woningen wel bewoonbaar zijn. Sommige mensen leven in kelders! Wat moet er met hen gebeuren? Is het gewest klaar om hen op te vangen, of blijft het bij verklaringen?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het aantal klachten neemt toe. Dat is geen goed nieuws, want het gaat om dramatische situaties. Het wijst er echter wel op dat meer inwoners wantoestanden durven aanklagen en dat er een antwoord wordt geboden.*

Ik had de indruk dat de federale regering de heer Jambon heeft teruggefloten over de controle van woningen in Molenbeek.

De heer Fouad Ahidar (sp.a) *(in het Frans).*- *Mevrouw Schepmans kondigde aan dat zij ze zelf zou laten uitvoeren.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Ik spreek mij niet uit over meningsverschillen binnen de federale regering.*

- *L'incident est clos.*

- *Het incident is gesloten.*
