PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Commissie voor de Huisvesting

Commission du Logement

VERGADERING VAN

DONDERDAG 10 NOVEMBER 2016

RÉUNION DU

JEUDI 10 NOVEMBRE 2016

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@parlement.brussels

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

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

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

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

INHOUD

INTERPELLATIE 7

Interpellatie van mevrouw Hannelore Goeman 7

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

betreffende "de huisvesting van studenten"

Bespreking – Sprekers: 8

Mevrouw Hannelore Goeman (sp.a)
Mevrouw Caroline Désir (PS)
De heer Fabian Maingain (DéFI)
Mevrouw Céline Fremault, minister

Interpellatie van de heer Alain Maron 17

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

betreffende "de strijd tegen discriminatie bij huisvesting en de keuze van Gent voor praktijktesten".

Bespreking – Orateurs : 19

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)
De heer Michel Colson (DéFI)
Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI)
Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Alain Maron (Ecolo)

Interpellatie van de heer Vincent De Wolf 30

SOMMAIRE

INTERPELLATION 7

Interpellation de Mme Hannelore Goeman 7

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 étudiants".

Discussion – Orateurs : 8

Mme Hannelore Goeman (sp.a)
Mme Caroline Désir (PS)
M. Fabian Maingain (DéFI)
Mme Céline Fremault, ministre

Interpellation de M. Alain Maron 17

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 lutte contre la discrimination au logement et le choix de Gand de recourir au testing".

Discussion – Sprekers: 19

Mme Nadia El Yousfi (PS)
M. Michel Colson (DéFI)
Mme Fatoumata Sidibé (DéFI)
Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

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

Interpellation de M. Vincent De Wolf 30

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

betreffende "de toekomst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij".

Bespreking – Sprekers: 32

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

Interpellatie van de heer Vincent De Wolf 37

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

betreffende "de huurtoelage voor de kandidaat-huurders van een sociale woning".

Bespreking – Sprekers: 41

De heer Michel Colson (DéFI)
Mevrouw Michèle Carthé (PS)
De heer Alain Maron (Ecolo)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Vincent De Wolf (MR)

Interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba 56

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

betreffende "de goedkeuring van gebieden met verhoogde huurprijs voor de SVK's".

Toegevoegde interpellatie van de heer Vincent De Wolf, 56

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

concernant "l'avenir de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale".

Discussion – Orateurs : 32

M. Alain Maron (Ecolo)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Vincent De Wolf (MR)

Interpellation de M. Vincent De Wolf 37

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

concernant "l'allocation-loyer pour les candidats locataires du logement social".

Discussion – Orateurs : 41

M. Michel Colson (DéFI)
Mme Michèle Carthé (PS)
M. Alain Maron (Ecolo)
M. Arnaud Verstraete (Groen)
M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Vincent De Wolf (MR)

Interpellation de M. Bertin Mampaka Mankamba 56

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

concernant "l'adoption de zones à loyer majoré pour les AIS".

Interpellation jointe de M. Vincent De Wolf, 56

betreffende "de verhoging van de huurprijs betaald door de SVK's".

Samengevoegde bespreking – Sprekers: 59

Mevrouw Michèle Carthé (PS)
Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)
De heer Vincent De Wolf (MR)

MONDELINGE VRAAG 67

Mondelinge vraag van mevrouw Caroline Désir 67

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

betreffende "de balans van de uitbreiding van de herhuisvestingstoelage tot de daklozen".

INTERPELLATIE 68

Interpellatie van de heer Alain Maron 68

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

betreffende "het verlies van rechten inzake huisvesting ingevolge de logge procedures".

Bespreking – Sprekers: 71

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

MONDELINGE VRAAG 76

Mondelinge vraag van mevrouw Mathilde El Bakri 76

concernant "la majoration des loyers payés par les AIS".

Discussion conjointe – Orateurs : 59

Mme Michèle Carthé (PS)
Mme Fatoumata Sidibé (DéFI)
M. Arnaud Verstraete (Groen)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)
M. Vincent De Wolf (MR)

QUESTION ORALE 67

Question orale de Mme Caroline Désir 67

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

concernant "le bilan concernant l'élargissement de l'allocation de relogement aux personnes sans abri".

INTERPELLATION 68

Interpellation de M. Alain Maron 68

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 pertes de droits concernant le logement suite à la lourdeur des procédures".

Discussion – Orateurs : 71

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

QUESTION ORALE 76

Question orale de Mme Mathilde El Bakri 76

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

betreffende "de tijdelijke huur-overeenkomsten".

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 baux précaires".

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW HANNELORE GOEMAN

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

betreffende "de huisvesting van studenten"

De voorzitter.- Mevrouw Goeman heeft het woord.

Mevrouw Hannelore Goeman (sp.a).- Ik had deze vraag eind september ingediend, bij het begin van het academiejaar. Het eerste semester is ondertussen al halfweg, maar aan de essentie van de vraag is niets veranderd. Er zijn vele studenten in Brussel, maar toch denken de meeste jongeren wellicht niet aan Brussel als je hun vraagt wat de grootste studentenstad van het land is. Met 90.000 studenten die aan 50 instellingen voor hoger onderwijs studeren, kan Brussel nochtans wel degelijk aanspraak maken op die titel.

Van die studenten kiest slechts 60% voor een studentenwoning. De overige 40% blijft bij zijn ouders wonen of pendelt. Dat komt onder meer door de studentenhuisvesting, die te duur, niet aangepast of niet gezellig is of op afgelegen plaatsen in de stad ligt. Kortom, er is nog veel werk aan de winkel als Brussel zich als volwaardige studentenstad wil promoten. Er zijn ook te weinig studentenkamers, hoewel het aantal studenten tegen 2020 naar verwachting met zo'n 10.000 zal stijgen.

Bovendien heeft het gebrek aan studentenkamers tot gevolg dat sommige studenten hun toevlucht

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME HANNELORE GOEMAN

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 étudiants".

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

Mme Hannelore Goeman (sp.a) *(en néerlandais).- Avec ses 90.000 étudiants et ses 50 établissements d'enseignement supérieur, Bruxelles est la ville étudiante la plus importante du pays. Quelque 60% des étudiants seulement occupent un logement étudiant, les 40% restants vivent chez leurs parents ou font la navette, parce que le logement étudiant est cher, inadapté ou pas suffisamment agréable. Il reste beaucoup de travail à faire si Bruxelles veut se profiler comme ville estudiantine à part entière.*

L'offre est insuffisante, alors qu'en 2020, il devrait y avoir 10.000 étudiants supplémentaires. Cette pénurie incite des étudiants à recourir au marché locatif classique. Ils sont de plus en plus nombreux à opter pour la colocation d'un appartement, ce qui réduit encore l'offre pour les ménages ou les familles nombreuses.

Une bonne politique de logement étudiant pourrait inverser cette tendance. Ainsi, Br(ik a lancé une étude avec la collaboration du maître-architecte flamand sur le logement étudiant en tant que moteur de la rénovation urbaine.

nemen tot de reguliere huurmarkt. Een steeds groter aantal studenten kiest ervoor om samen met vrienden een appartement te huren. Dat is begrijpelijk, maar het zet de huurmarkt voor gewone of grote gezinnen nog meer onder druk. Toch liggen er met een goede studentenhuisvestingspolitiek ook kansen voor het rapen. Zo heeft Br(ik samen met het team van de Vlaamse bouwmeester het initiatief genomen voor een studieopdracht en -project omtrent studentenhuisvesting als motor voor stadsvernieuwing.

De universiteiten lijken mee op de kar te springen. Zo werd in september bekend dat de ULB en de VUB een concreet voorstel hebben geformuleerd om samen een internationale studentencampus te realiseren op de terreinen van de oude rijkswachtkazernes. Maar er komen ook appartementen en andere stedelijke functies op die locatie. Zodoende wordt een geheel nieuwe, multifunctionele wijk gecreëerd.

Ook de Brusselse regering heeft niet stilgezeten. Op 10 juli 2015 keurde de regering tien maatregelen goed voor studentenhuisvesting. Het gaat onder meer over het oprichten van een sociaal verhuurkantoor, projecten rond intergenerationeel wonen, een kwaliteitslabel, wijzigingen van de stedenbouwkundige verordening, een observatorium voor studentenwoningen, de creatie van een onlinetool voor studentenkamers en de creatie van een internationale studentencampus.

Hoe staat het met het actieplan en de hogervermelde maatregelen? Werd er een overzicht van de studentenhuisvesting opgesteld? Beschikt u wel over een dergelijk overzicht? Welke conclusies trekt u daaruit voor uw beleid?

Kunt u op basis daarvan werken aan een globaal plan voor Brussel als studentenstad?

Bent u op de hoogte van en betrokken bij het project van Br(ik en de Vlaamse bouwmeester om in te zetten op studentenhuisvesting als motor voor stadsvernieuwing? Volgt u de resultaten en houdt u er rekening mee in uw beleid?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Les universités ne sont pas en reste, puisque l'ULB et la VUB envisagent de créer un campus international sur le site des anciennes casernes, doté de fonctions multiples, avec des appartements et d'autres structures.

Le gouvernement bruxellois a adopté pour sa part le 10 juillet 2015 dix mesures concernant le logement étudiant, dont la création d'une agence immobilière sociale, des projets de logement intergénérationnel, la création d'un label de qualité, des adaptations au règlement d'urbanisme, un observatoire du logement, la création d'un outil de recherche en ligne pour les chambres d'étudiant et la création d'un campus international.

Où en sont le plan d'action du gouvernement et ces mesures ? Disposez-vous d'un aperçu de la situation ? Quelles conclusions en tirez-vous ?

Comptez-vous développer un plan d'action global pour Bruxelles en tant que ville étudiante ? Avez-vous connaissance de l'étude flamande menée en collaboration avec le maître-architecte ? Allez-vous tenir compte de ces résultats dans l'élaboration de votre politique ?

Discussion

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

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Brussel is de grootste studentenstad van het land en studentenhuisvesting is er dus essentieel. Voor de PS-fractie is het van primordiaal belang dat studenten kunnen beschikken over een betaalbare en degelijke woning.*

Er zijn daarrond al heel wat projecten geweest, zoals het intergenerationeel wonen of de herinrichting van de kazernes in Elsene. Door de bevolkingsexplosie blijft de vraag echter toenemen. Wij moeten ons dus verder inspannen en voor concrete oplossingen zorgen.

Uw voorganger, de heer Doulkeridis, bracht alle betrokken partners bijeen rond de tafel: de academische wereld, Br(ik, de gemeenschappen, de studentenverenigingen en de gewestelijke administratie. Is die ronde tafel nog steeds actief? Wat zijn de resultaten van haar activiteiten?

Hoe is het gesteld met het sociale verhuurkantoor voor studenten, dat weldra operationeel zou moeten zijn? Hoe ontwikkelt het intergenerationeel wonen zich? Welk bedrag staat er in de begroting voor de ontwikkeling van studentenwoningen? Zal het verhoogd worden voor privéprojecten?

Mme Caroline Désir (PS).- Bruxelles est effectivement la plus grande ville étudiante de notre pays. La question du logement étudiant y est donc essentielle. Elle a d'ailleurs fait l'objet de nombre de colloques et études.

Pour le groupe PS, il est primordial de mettre à la disposition des étudiants un logement abordable et décent, pour qu'ils puissent s'y épanouir et vivre au mieux leurs années d'études. Nous avons déjà abordé ce point à plusieurs reprises en commission, mais il est bon d'y revenir régulièrement pour en dresser l'état des lieux.

Plusieurs projets ont été mis en place, comme celui du logement intergénérationnel et celui de l'ambitieux aménagement des casernes à Ixelles. Ils ne suffiront cependant pas à répondre à la demande, qui est très forte et ne cesse de s'intensifier avec l'explosion démographique. Nous devons donc poursuivre nos efforts et dégager des solutions concrètes.

Votre prédécesseur, M. Doulkeridis, avait créé une table ronde qui réunissait tous les partenaires concernés : monde académique, Br(ik (dispositif flamand de promotion de Bruxelles en tant que ville étudiante), Communautés, associations étudiantes et administration régionale. Est-elle toujours active ? Le cas échéant, quelles sont les conclusions de ses travaux ?

Qu'en est-il de l'agence immobilière sociale étudiante (AISE), censée être opérationnelle prochainement ? Où en est le développement du logement intergénérationnel ? Quel est le montant inscrit au budget pour le développement du logement étudiant ? Sera-t-il augmenté pour des projets particuliers ?

De voorzitter.- De heer Maingain heeft het woord.

De heer Fabian Maingain (DéFI) *(in het Frans).- De regering had tien maatregelen aangekondigd, waaronder het sociale verhuurkantoor voor studenten. Komen er ook projectoproepen voor het intergenerationeel en het solidair wonen?*

De hervorming van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) zou de

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

M. Fabian Maingain (DéFI).- Au vu de l'enjeu, il est important de faire un bilan à mi-législature de l'état d'avancement de ce dossier, qui trouve un écho tout à fait particulier à Bruxelles. Je remercie donc ma collègue d'avoir inscrit cette interpellation à l'ordre du jour.

Notre gouvernement avait annoncé dix mesures. L'AISE en constitue certainement l'une des

regels ook moeten versoepelen. Hoe staat het daarmee? Is de voorziene databank van gegevens met betrekking tot het aanbod van beschikbare studentenwoningen al opgesteld?

Het is ook belangrijk de studenten te informeren over het huurcontract bij samenwonen en de gevolgen van het samenwonen voor beursstudenten, alsook over de mogelijkheid om zich als gezinshoofd in te schrijven.

principales. Des appels à projets devaient également être initiés concernant le logement intergénérationnel et le logement solidaire. Où en est-on à cet égard ?

La réforme du Règlement régional de l'urbanisme (RRU) devait également assouplir les règles. Était aussi prévue la création d'une base de données, voire d'un véritable cadastre de l'offre de logements étudiants. Qu'en est-il ?

N'oublions pas la cité universitaire, que nous évoquons régulièrement au sein de la Commission du développement territorial. Nous savons que le dossier progresse.

Autre aspect tout aussi important : l'information à destination des étudiants concernant le bail de colocation et les conséquences d'une colocation pour les étudiants boursiers, ainsi que la possibilité de s'inscrire comme chef de ménage.

Je vous remercie d'avance de faire le point sur tous ces aspects de la politique du logement étudiant.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister.- Mevrouw Goeman, de steun voor studentenwoningen is inderdaad een van mijn prioriteiten. Brussel is met meer dan 90.000 studenten de belangrijkste studentenstad van het land en ook een van de belangrijkste studentensteden van Europa, maar helaas zijn er onvoldoende betaalbare woningen voor deze specifieke doelgroep, die het gewest nodig heeft.

Bovendien willen heel wat studenten na afloop van hun studies in Brussel blijven wonen. Daar kunnen we enkel blij om zijn. Daarom heb ik van bij het begin van deze legislatuur, in nauwe samenwerking met de minister-president bevoegd voor studentenaangelegenheden, een ambitieus studentenhuisvestingsplan uitgewerkt. Uw interpellatie biedt mij de gelegenheid om stil te staan bij de verschillende maatregelen van dat plan.

(verder in het Frans)

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

Mme Céline Fremault, ministre *(en néerlandais).- La question du soutien aux logements étudiants fait en effet partie de mes priorités. Permettez-moi de rappeler à cet égard que Bruxelles est la première ville étudiante du pays avec plus de 90.000 étudiants, qu'elle est également une des villes étudiantes les plus importantes d'Europe, mais qu'il n'y a pas suffisamment de logements à prix abordable pour ce public spécifique.*

Par ailleurs, bon nombre d'étudiants déclarent vouloir rester à Bruxelles au terme de leurs études, ce dont nous ne pouvons que nous réjouir. C'est pourquoi, dès le début de cette législature, j'ai élaboré un ambitieux plan logement étudiant comprenant toute une série de mesures concrètes à mettre en œuvre et ce, en étroite collaboration avec le ministre-président.

(poursuivant en français)

La première mesure porte sur les agences

Na de hervorming van de wetgeving eind 2015 kunnen de sociale verhuurkantoren (SVK) en het sociale verhuurkantoor voor studenten een grotere rol op zich nemen. Het nieuwe arrest zet in op Housing First, groepswoningen, studentenwoningen en projecten waarbij studenten en gehandicapten een groepswoning delen. De eerste resultaten en de reacties op de nieuwe formule zijn positief. Een eerste evaluatie volgt in de zomer van 2017.

Bovendien heeft de regering de gebieden uitgebreid waarin huiseigenaars die het beheer van hun woningen overlaten aan een SVK de huurprijs met 10% mogen verhogen. Het doel hiervan is dat SVK's meer huurwoningen ter beschikking krijgen in gebieden waar het prijsverschil met de privéhuurmarkt te hoog is.

(verder in het Nederlands)

De tweede maatregel heeft betrekking op intergenerationele huisvesting, die studentenhuisvesting omvat. Daarvoor hebben wij in 2015 een projectoproep uitgeschreven, ter waarde van 1.263.966 euro.

(verder in het Frans)

Vele ouderen willen niet alleen wonen, maar willen ook niet verhuizen als hun huis te groot is geworden. Tegelijk vinden vele mensen geen betaalbare woongelegenheid. Intergenerationeel wonen zou dat probleem voor beiden kunnen oplossen. Studenten, maar ook anderen, staan waarschijnlijk open voor deze vorm van wonen, ook omdat er op dit ogenblik in Brussel een schrijnend tekort is aan studentenwoningen.

Dat de sector grote interesse heeft, blijkt uit de dertien reacties die er meteen kwamen na de oproep tot het indienen van projecten. Daarom zal de operatie in 2017 in functie van het beschikbare budget worden voortgezet.

Als derde moet er een uniform "kwaliteitslabel voor studentenwoningen" komen zodat alle studenten voortaan in een gezonde en geluidsarme woonruimte met wifi en dicht bij het studentenleven kunnen wonen. Ook de verhuurders hebben er dan door financiële stimulansen baat bij om aan studenten te verhuren.

immobilières sociales (AIS) et sur l'agence immobilière sociale étudiante (AISE). Tout d'abord, en cette matière, la réforme de la législation relative aux AIS, fin 2015, a permis de renforcer cet outil auquel je crois fermement. Pour rappel, ce nouvel arrêté prévoit une focalisation sur les logements dans le cadre du projet Housing First, les logements d'habitat groupé, les logements étudiants et les logements pour les personnes handicapées.

Outre cette réforme, le gouvernement vient d'adopter la délimitation de zones à loyer majoré, au sein desquelles les loyers accordés aux propriétaires de logements donnés en gestion à une AIS pourront être majorés de 10%. Cette majoration vise à augmenter le nombre de logements pris en gestion par les AIS dans les quartiers où il y en a peu actuellement en raison de l'écart trop important qui existe entre le loyer pratiqué sur le marché privé et le loyer de l'AIS.

L'AISE est à présent sur les rails et pleinement opérationnelle. Elle travaille à plein régime pour développer son offre de logements. Les tout premiers échos reçus de l'AISE concernant cette première phase de captation de logements font état d'un accueil positif des propriétaires par rapport à cette nouvelle formule, ce dont je me réjouis fortement.

Je ferai une première évaluation de l'AISE aux environs de l'été 2017, afin d'établir le bilan de la première année d'existence effective de l'outil.

(poursuivant en français)

En ce qui concerne les projets de type intergénérationnel incluant le logement étudiant, un appel à projets d'une valeur de plus d'un million d'euros a été lancé en 2015.

(poursuivant en français)

Comme vous le savez, une part de plus en plus importante des personnes âgées ne souhaite ni vieillir en maison de retraite, ni vivre seule à son domicile. Dans le même temps, de nombreuses personnes éprouvent de grandes difficultés à trouver un logement de qualité et abordable à Bruxelles, alors qu'un grand nombre de biens détenus ou occupés par des personnes âgées sont en situation de sous-occupation.

Een extern kantoor is na gezamenlijk en individueel overleg met alle betrokkenen in de sector klaar met de studieopdracht die het gekregen had om het label voor studentenwoningen nader te bekijken. De regering heeft de krachtlijnen voor zo'n label op 27 oktober 2016 bekrachtigd. Nu moet alles in het werk gesteld worden om het tegen het volgend academiejaar in de praktijk te brengen.

De vierde maatregel wijzigt de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV). Omdat de minister-president daarvoor bevoegd is, moet u hem daarover ondervragen.

De vijfde maatregel is het ontwikkelen van wooncentra voor studenten. Net voor de zomervakantie heeft de regering aan de hand van een verkennende studie van de minister-president een programmering voor de site vastgesteld. Daarin zijn 200 openbare gezinswoningen en ongeveer 700 studentenkamers voorzien, waaronder die van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (Feder) dat wordt gedragen door de Brussels Alliance Academy (BAA) waarvan de ULB en de VUB deel uitmaken. De regering heeft de minister-president de opdracht gegeven om daarvoor een richtplan op te stellen.

De werken aan de 130 studentenwoningen van de Université Saint-Louis in het kader van het Ommegang-project zijn aan de gang en zouden moeten klaar zijn tegen het volgende academiejaar.

(verder in het Nederlands)

De zesde maatregel is bedoeld om studenten juridische zekerheid te bieden. De regionalisering van de huurovereenkomst, die in juni 2016 in eerste lezing door de regering werd behandeld, maakt het voor studenten mogelijk om een huurcontract te ondertekenen dat is aangepast aan hun situatie. Ik heb de adviezen van de raadgevende instanties ontvangen en de geamendeerde tekst werd bij een tweede lezing door de regering goedgekeurd.

Momenteel heeft een student over het algemeen zijn hoofdverblijfplaats niet in de studentenwoning die hij huurt. Dat werpt een aantal vragen op over de juridische bescherming

Selon moi, le principe du logement intergénérationnel peut donc apporter, dans un certain nombre de cas, une solution à long terme pour le logement, aussi bien de personnes âgées que d'autres publics. Parmi ces publics potentiels intéressés, les étudiants sont probablement les plus susceptibles de répondre favorablement au principe du partage d'un lieu de vie avec d'autres, sachant que la crise du logement étudiant que connaît Bruxelles à l'heure actuelle accentue le besoin pour ce type de logements.

L'appel à projets a très bien fonctionné et treize projets ont été sélectionnés, ce qui démontre un très grand intérêt du secteur. Vu le succès de cette première édition, je souhaite renouveler l'opération en 2017 en fonction des budgets disponibles.

La troisième mesure vise à mettre en place le label "logement étudiant de qualité". À l'heure actuelle, la qualité du logement étudiant est peu homogène. Si de nombreux étudiants se logent dans des conditions tout à fait décentes, force est de constater également que de nombreux autres sont victimes de bailleurs peu scrupuleux. La création d'un label "logement étudiant de qualité" doit permettre d'offrir aux étudiants un gage de qualité concernant le logement loué. Cela tient compte des éléments tels que salubrité, insonorisation, wi-fi, proximité des lieux de la vie étudiante,… tout en garantissant au bailleur l'intérêt – au besoin au travers d'incitants financiers – de louer à un étudiant.

Un marché d'étude sur la question de la labellisation du logement étudiant a été confié à un prestataire externe. Cette étude vient de se terminer au mois de septembre, après consultation de l'ensemble du secteur (associations étudiants, promoteurs immobiliers et syndicats des propriétaires, plates-formes de logements étudiant), tant lors d'un atelier commun que lors de réunions bilatérales. J'ai donc présenté au gouvernement les lignes de force d'un tel label de qualité pour les logements étudiants, conformément aux conclusions de l'étude menée.

Le gouvernement vient de valider ces lignes de force le 27 octobre dernier. S'ouvre à présent la phase de mise en place concrète du label. L'ambition est de pouvoir rendre ce label effectif pour la prochaine rentrée universitaire.

van de student, de verhoging van de huurprijs, de duur van de huurovereenkomst, die bijvoorbeeld in het geval van Erasmusstudenten niet altijd aan het studentenstatuut aangepast is, en de concurrentie tussen studentenwoningen en klassieke woningen.

De regionalisering van de huurovereenkomst roept een specifiek juridisch stelsel voor studentenwoningen in het leven, waarbij vooral de duur van de huurovereenkomst wordt beoogd. Voortaan wordt de studentenhuurovereenkomst voor een periode van maximum twaalf maanden gesloten, waardoor Erasmusstudenten kunnen kiezen voor huurovereenkomsten van kortere duur. Maar indien de student zijn huurovereenkomst aan dezelfde huurprijsvoorwaarden wil verlengen, kan hij dat telkens voor een periode van een jaar doen. De nieuwe regeling maakt een evenwichtige relatie met de verhuurder mogelijk. Bovendien weten studenten zeker dat ze voor een bepaalde periode in de woning kunnen blijven. De regeling zorgt verder voor een stabiele huurprijs in een vrij volatiele sector.

Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen tot een maand voordat een student zijn woning zou betrekken, middels de betaling van een vergoeding van een maand huur. We denken hierbij aan het geval van een student die niet slaagt voor een toelatingsexamen of herexamens en die van richting moet veranderen.

Wij zullen uiteraard de kans krijgen om dit alles grondiger te bespreken wanneer het ontwerp van ordonnantie in de commissie aan bod komt.

Ik bespreek nu de zevende maatregel.

(verder in het Frans)

Het Huisvestingsplan voor studenten stelt vast dat de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) een belangrijke rol spelen om mensen in moeilijkheden, zoals studenten, een betere toegang tot de woningmarkt te verschaffen.

Ik heb ervoor gezorgd dat dat plan ook na de aanpassing van de achterhaalde VIH-regels aandacht blijft hebben voor de erkenning en subsidiëring van verenigingen met dat

La quatrième mesure modifie le Règlement régional d'urbanisme (RRU). Il s'agit ici d'une compétence du ministre-président, je vous invite dès lors à l'interroger à ce sujet.

La cinquième mesure porte, quant à elle, sur le développement de pôles de logements étudiant. Juste avant les vacances, le gouvernement a adopté une programmation pour le site. Cette programmation est basée sur l'étude de définition qui a été commandée par le ministre-président. Elle prévoit 200 logements familiaux publics et environ 700 kots étudiants, en ce compris les 200 kots du projet du Fonds européen de développement régional (Feder) porté par la Brussels Alliance Academy (BAA) et regroupant l'ULB et la VUB. Le ministre-président a été chargé par le gouvernement d'élaborer un plan directeur sur ce site.

En ce qui concerne le projet Ommegang de 130 logements étudiants de l'Université Saint-Louis, les travaux sont actuellement en cours d'exécution. Ils devraient normalement permettre la mise à disposition des kots pour la rentrée académique 2017-2018.

(poursuivant en néerlandais)

La régionalisation du bail, qui est passée en deuxième lecture au gouvernement, permettra à l'étudiant d'avoir un bail plus adapté à son statut. Le logement loué n'est généralement pas choisi comme lieu de résidence principal, ce qui pose un certain nombre de questions quant à la protection juridique de l'étudiant, l'augmentation de loyer, la durée du bail pas toujours adaptée au statut étudiant, pour les Erasmus par exemple, ou encore la concurrence entre logements étudiants et logements classiques.

La régionalisation du bail prévoit un régime juridique spécifique pour le logement étudiant, notamment s'agissant de la durée du bail. Dorénavant, le bail étudiant sera conclu pour une durée de maximum douze mois, ce qui permettra aux étudiants Erasmus de s'inscrire dans des baux de moindre durée. Mais si l'étudiant souhaite renouveler le même bail, aux mêmes conditions de loyer, il pourra le faire par période d'un an. Ce nouveau régime permet un équilibre dans les relations avec le bailleur et favorise une stabilité de l'étudiant dans son logement et des loyers dans

doelpubliek.

(verder in het Nederlands)

Het nieuwe besluit dateert van 7 juli 2016 en maakt het mogelijk om de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) voor verschillende opdrachten te subsidiëren, waaronder:

- opvang, opleiding, het verstrekken van informatie of advies inzake huisvesting;

- het aanbod van accommodatie voor kansarme bewoners;

- actieve hulp bij de zoektocht naar of het behoud van een woning;

- de ontwikkeling van specifieke huisvestingsprojecten en -instrumenten voor personen die moeilijk een behoorlijke woning voor een betaalbare prijs vinden;

- de belangenverdediging en vertegenwoordiging van specifieke doelgroepen.

Daarnaast wordt een aanvullende subsidie toegekend om bepaalde opdrachten verder te zetten, bijvoorbeeld inzake intergenerationele of solidaire huisvesting.

Dankzij de hervorming kan de regering dus verenigingen die zich bezighouden met projecten inzake studentenhuisvesting financieren en duurzaam laten voortbestaan.

(verder in het Frans)

De achtste en negende maatregel betreffen het vinden van manieren om de zoektocht naar studentenwoningen te bevorderen: waarneming en analyse van de kwantitatieve en kwalitatieve evolutie.

De VZW Br(ik en het studentenhuisvestingsplatform PLE hebben samen software ontwikkeld waarmee studenten in de nabijheid van hun studieplek een woning kunnen vinden: de website "mykot". Die website beweert niet dat ze alle bestaande studentenwoningen in Brussel oplijst. Er bestaat momenteel geen globaal kadaster van studentenwoningen, maar un secteur assez volatil.

Une autre particularité réside dans la possibilité de résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée dans les lieux, moyennant le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer. Pensons au cas d'un étudiant ayant échoué à un examen d'entrée ou une seconde session et qui doit changer d'orientation.

Nous aurons bien évidemment l'occasion de discuter de tout cela ensemble de manière plus approfondie lorsque le projet d'ordonnance arrivera sur la table de la commission.

J'en viens à la septième mesure.

(poursuivant en français)

Le Plan logement étudiant fait le constat du rôle important joué par les associations d'insertion par le logement (AIPL) pour améliorer l'accès au logement de divers publics en difficulté, dont les étudiants.

Partant, le Plan logement étudiant prévoyait que dans le cadre de l'adaptation de la réglementation relative aux AIPL, devenue obsolète, on veillerait à garantir l'agréation et le subventionnement des associations centrées sur ce public. C'est ce que j'ai fait.

(poursuivant en néerlandais)

Le nouvel arrêté du 7 juillet 2016 permet la subvention des AIPL pour divers types de missions dont :

- l'accueil, la formation, l'information ou la délivrance de conseils en matière de logement ;

- l'offre d'un hébergement au profit d'occupants précarisés ;

- l'aide active à la recherche ou au maintien d'un logement ;

- le développement de projets et d'outils spécifiques en matière de logement au profit de personnes en difficulté pour accéder à un logement de qualité à prix abordable ;

- la défense des intérêts et la représentation de

sommige initiatieven proberen daar meer kennis over te vergaren. Zo rondde de directie "territoriale kennis" van het Brussels Planningsbureau (BPB) onlangs het tweede luik van haar onderzoek naar het studentenleven af dat in 2013 was opgestart.

Ik denk dat het ook noodzakelijk is dat het Observatiecentrum van de huurprijzen, dat beheerd wordt door de BGHM, in de toekomst regelmatig aandacht besteedt aan het thema van de studentenhuisvesting.

De tiende maatregel is de oprichting van het stuurcomité, dat de maatregelen moet volgen en evalueren. Zoals u ziet worden al deze maatregelen tot op heden opgevolgd en worden ze op een gedegen manier uitgewerkt.

Sven Gatz was de minister die betrokken was bij het proefproject "Studenten maken de stad" van Br(iK en de Vlaamse bouwmeester. Mijn kabinet heeft de voorstelling van het project bijgewoond. Kort samengevat gaat het om een projectoproep voor een proefproject voor studentenwoningen met een flexibele structuur. Zo is het voorbeeld aangehaald van de mogelijkheid om, naargelang de behoeften, een gelijkvloerse verdieping met studentenwoningen tot seniorenflats om te bouwen. Mijn kabinet wordt over de evolutie van het project op de hoogte gehouden. De projectoproep werd in augustus afgesloten en er werden drie projecten ingediend. De selectieprocedure is momenteel aan de gang.

publics spécifiques.

Un complément de subside est même accordé pour la poursuite de certaines missions. Cette réforme permet donc bien de financer et pérenniser des associations portant des projets en faveur du logement étudiant.

(poursuivant en français)

Les huitième et neuvième mesures concernent le développement d'outils destinés à favoriser la recherche de logements : observation et analyse de l'évolution qualitative et quantitative. De ce point de vue, il convient de souligner le travail en commun des asbl Br(ik et Plate-forme logement étudiant (PLE), qui ont mis sur pied un logiciel permettant aux étudiants de trouver un logement à proximité de leur lieu d'études : il s'agit du site "mykot".

Ce site ne prétend pas répertorier l'ensemble des logements. À ce jour, il n'existe d'ailleurs pas de cadastre global des logements étudiants, mais certaines initiatives visent à avoir une meilleure connaissance en la matière. La Direction connaissance territoriale du Bureau bruxellois de planification (BBP) a finalisé le second volet de son étude entamée en 2013 et relative à la vie étudiante. Elle y aborde entre autres la problématique du logement étudiant.

À l'avenir, je pense nécessaire que la thématique du logement étudiant fasse également l'objet d'une attention régulière de la part de l'Observatoire des loyers, géré au niveau de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

La mise en place du comité de pilotage est la dixième mesure. Elle vise à assurer le suivi et l’évaluation des mesures mises en place. Celles-ci ont toutes fait l’objet d’un suivi depuis le lancement du plan il y a un an et sont en bonne voie de réalisation.

Vous me demandez enfin si je suis associée au projet pilote de Br(ik et de l’équipe du maître-architecte flamand. C’est le ministre Sven Gatz qui y a été associé et mon cabinet a assisté à la présentation du projet. En quelques mots, il s’agit d’un appel à projets initié en mai dernier pour un projet pilote de logements étudiants à structures flexibles. Il a été cité, à titre d’exemple, la

possibilité de transformer un rez-de-chaussée de logements étudiants en flats pour seniors, selon les besoins du moment.

Un projet similaire a été réalisé à Anvers. Mon cabinet est tenu au courant des évolutions : l'appel à projets s'est clôturé en août dernier et trois projets ont été déposés. La procédure de sélection est actuellement en cours.

Voici donc toutes les mesures prises afin de protéger ce public spécifique. C'était l'une des priorités de ce gouvernement, à laquelle nous nous sommes attelés rapidement.

De voorzitter.- Mevrouw Goeman heeft het woord.

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

Mevrouw Hannelore Goeman (sp.a).- Ik ben blij te horen dat er een heleboel initiatieven wordt genomen op basis van uw tien prioriteiten. Vooral het feit dat het project inzake intergenerationeel wonen zoveel succes heeft gekend, doet mij veel plezier. Het is een goede zaak dat u een tweede projectoproep wilt doen.

Mme Hannelore Goeman (sp.a) *(en néerlandais).- Je salue les nombreuses initiatives prises dans le cadre de ces dix priorités, et en particulier la réussite du projet de logement intergénérationnel. Le lancement d'un deuxième appel à projets est une bonne chose.*

De voorzitter.- De heer Maingain heeft het woord.

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

De heer Fabian Maingain (DéFI) *(in het Frans).- Halfweg 2017 zou er een evaluatie van het sociale verhuurkantoor voor studenten komen. Over hoeveel woningen gaat het?*

Kunnen wij een lijst krijgen van de dertien intergenerationele woonprojecten die na de projectoproep zijn ingediend?

M. Fabian Maingain (DéFI).- J'aurais quelques questions complémentaires dans le cadre de l'AISE. J'entends qu'une première évaluation sera réalisée mi-2017. Avez-vous déjà une idée du nombre de logements qui seront repris dans cette évaluation ?

Vous avez annoncé le dépôt de treize projets de logements intergénérationnels dans le cadre de l'appel à projets. Pourriez-vous nous en envoyer la liste ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het sociale verhuurkantoor voor de studenten is pas in het voorjaar van start gegaan. Zodra de mensen ingewerkt zijn, zal ik het resultaat van hun werkzaamheden bekend maken.*

Onlangs ben ik geïnterpelleerd over

Mme Céline Fremault, ministre.- L'agence immobilière sociale étudiante a été mise en place au printemps de cette année. Elle travaille actuellement à la question de l'identification. Je présenterai un bilan du travail des équipes en place sur le logement intergénérationnel dans quelque temps. Cela n'a pas de sens de le faire

intergenerationeel wonen en toen heb ik de projecten van gemeenten en verenigingen opgesomd.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de strijd tegen discriminatie bij huisvesting en de keuze van Gent voor praktijktesten".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Discriminatie bij huisvesting op basis van culturele of etnische oorsprong, geslacht of inkomen blijft een weerkerend probleem. Sommige vormen daarvan kunnen, zoals in Gent gebeurt, opgespoord worden met praktijktests.*

Die gebeuren door een dertigtal vrijwilligers die reageren op een advertentie

Eerst reageert een echte kandidaat-huurder met een buitenlands klinkende naam en dan een pseudo-kandidaat met een meer inheemse naam. Als de eigenaar in de twee gevallen verschillend reageert, is er sprake van discriminatie. Een onderzoekscentrum van de Universiteit van Gent superviseert de tests.

U blijkt volgens Le Soir nu ook via een externe firma geheime huurders in te schakelen die op een soortgelijke wijze als in Gent te werk gaan.

Voor tewerkstelling was het gewest bevoegd om praktijktests te organiseren en uit te voeren. De heer Gosuin had daar twijfels rond, maar juristen hebben dat enkele weken geleden in de commissie

quand les gens viennent d'être engagés.

Récemment interpellée au sujet des logements intergénérationnels, j'avais détaillé les projets des communes, des associations, etc., car de nombreuses personnes avaient répondu à mon appel.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "la lutte contre la discrimination au logement et le choix de Gand de recourir au testing".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Nous avons déjà abordé à plusieurs reprises dans cette commission la question de la discrimination dans l'accès au logement. On observe des discriminations sur la base de l'origine culturelle, du genre (certains propriétaires, par exemple, n'aiment pas louer à des femmes seules avec enfant(s), ou à des hommes seuls), mais aussi de la fortune.

J'ai déjà eu l'occasion d'interpeller la ministre sur ce sujet, dès lors que certains pouvoirs publics introduisent eux-mêmes dans leur réglementation des discriminations sur la base de la fortune, pourtant interdites depuis l'entrée en vigueur du Code du logement, contesté par les communes qui s'adonnent à cette pratique.

Toutefois, ma présente interpellation vise les discriminations que l'on peut détecter grâce au testing. Ce dispositif consiste à examiner si le profil du candidat locataire (couleur de la peau, origine du patronyme, sexe, maîtrise du français ou du néerlandais) détermine ou non la disponibilité du logement.

Le dépôt de mon interpellation fait suite à

bevestigd.

Hoe lang bestaat dat systeem al? Wanneer hebt u die opdracht gegeven? Heeft een vennootschap, onderneming, vereniging of universiteit de opdracht gekregen? Hoe hebt u het experiment wetenschappelijk afgebakend?

Omdat er een overheidsopdracht is toegekend, moet er een budget zijn toegewezen. Welk budget? Welke kwantitatieve en kwalitatieve criteria staan er in het bestek? En vooral, wat is de opdracht? Nadien volgt er een bewustmakingscampagne bij eigenaars en verhuurders om dit soort praktijken aan te klagen. Bestaat de mogelijkheid om eigenaars te sanctioneren als zij onmiskenbaar en herhaaldelijk discrimineren?

Het Interfederaal Gelijkekansencentrum, Unia, heeft op uw verzoek een publicatie uitgebracht: "Discriminatie op de huisvestingsmarkt: informatie voor huurders, eigenaars en professionals uit de sector". Wat is er met die publicatie gebeurd nu u geheime huurders hebt uitgestuurd en rekening houdend met het recente bericht van Unia over 160 klachten wegens racistische discriminatie bij toegang tot huisvesting in Brussel?

l'annonce par la ville de Gand, à la fin du mois de septembre, de l'instauration d'un dispositif de testing dans le cadre duquel une trentaine de volontaires répondent aux annonces de location pour vérifier la présence de discriminations. La méthodologie est relativement simple et courante. On se renseigne à deux reprises sur la disponibilité d'un bien : la première fois, avec un candidat locataire potentiel portant un nom à consonance étrangère ; ensuite, avec un pseudo-candidat au patronyme plus autochtone. Si les réponses du propriétaire ne sont pas les mêmes, la discrimination est avérée. Les tests sont supervisés par un centre de recherche de l'Université de Gand.

Hier, j'ai découvert dans le journal Le Soir un petit article sur les mesures que vous avez prises dans ce domaine. Vous avez notamment instauré un système de locataire mystère. Mon interpellation tombe donc bien. Elle nous permettra d'obtenir des informations qui compléteront les quelques lignes consacrées au sujet dans le journal.

Vous dites que la Région est compétente pour organiser et réaliser ces tests de situation. On savait que c'était le cas pour l'emploi, en dépit des doutes émis par M. Gosuin. Des juristes l'ont encore confirmé il y a quelques semaines en commission.

Vous dites avoir recouru à une société externe pour faire des tests avec de faux candidats locataires. Il s'agit donc d'une méthode relativement classique et visiblement similaire à ce qui se passe à Gand.

Depuis quand ce système est-il mis en place ? Quand avez-vous passé ce marché ? Avec quel type de société, d'entreprise, d'association, d'université ? Quelles sont les balises scientifiques que vous mettez à cette expérience ?

Quel budget cette démarche requiert-elle puisque, visiblement, un marché a été passé ? Quels critères quantitatifs et qualitatifs figurent-ils dans le cahier de charges ? Et puis, surtout, pour quoi faire ? En effet, vous dites qu'à la suite de cette opération, une campagne de sensibilisation sera menée auprès des propriétaires, mais également auprès des locataires encouragés à dénoncer ce genre de pratique. Ce qui est mis en place permet-il, en cas de discrimination avérée et répétée de la part d'un

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- Er werden vorig jaar ongeveer 160 klachten ingediend voor huurdiscriminatie op basis van afkomst, wat zo'n 16 meer is dan in 2014. Uit de Diversiteitsbarometer Huisvesting 2014 blijkt dat 42% van de vastgoedagenten ooit al inging op het verzoek van eigenaars om bepaalde kandidaten op basis van hun afkomst te weigeren. Dat is onaanvaardbaar en tegelijkertijd illegaal. Er moeten sancties komen voor agenten die zulke verzoeken inwilligen.*

Situatietests kunnen helpen om zulk discriminerend gedrag te objectiveren. Ze maken het huurders makkelijker om discriminatie te bewijzen.

Iedereen weet dat de aangehaalde cijfers maar het topje van de ijsberg zijn. Veel gediscrimineerde huurders spannen immers geen rechtszaak aan. Vroeger moesten zulke huurders bewijzen dat ze het slachtoffer van discriminatie waren, maar nu moet de huurder aantonen dat hij niet discrimineert.

In Wallonië kondigde de heer Furlan aan dat het Gentse voorbeeld in 2017 navolging krijgt. Zo'n instrument is ook in het Brussels Gewest onmisbaar om tegen discriminatie te strijden. Daarom moet de wetgever de tests beter organiseren. Mijn fractie ondersteunt het initiatief. Ze heeft trouwens een voorstel van

propriétaire, de le sanctionner ou pas ?

Par ailleurs, à votre demande, le Centre interfédéral pour l'égalité des chances, Unia, a édité une publication intitulée "La discrimination au logement. Informations aux locataires, propriétaires et professionnels du secteur". Nous avons déjà eu l'occasion de l'aborder dans cette commission. Des suites sont-elles données à cette publication, en lien avec votre démarche du locataire mystère et en tenant compte de la récente communication d'Unia sur les 160 plaintes pour discrimination raciste dans l'accès au logement à Bruxelles l'an dernier ?

Discussion

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

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Quelque 160 plaintes ont donc été déposées pour discrimination au logement sur la base de l'origine des candidats, soit 16 de plus qu'en 2014. Il importe de sensibiliser les propriétaires, certes, mais aussi les agents immobiliers qui, parfois, répondent à des demandes discriminatoires émanant de propriétaires. Il ressort du Baromètre de la diversité Logement 2014 que 42% des agents immobiliers ont déjà répondu positivement à la demande de propriétaires d'écarter des candidats sur la base de leur origine, ce qui est inadmissible, mais aussi illégal. Des sanctions doivent donc être prévues pour les agents qui ne dénoncent pas de telles demandes et qui les appliquent.

Les tests de situation, s'ils sont appliqués de manière rigoureuse, contribueront à objectiver de tels comportements discriminatoires. Le testing sera à même d'aider les locataires lésés à prouver le caractère discriminatoire du refus. Plusieurs méthodes peuvent être utilisées dans ce cadre, telles que les appels téléphoniques et les courriels.

Chacun sait que les chiffres cités sont très loin de la réalité. En effet, faute d'information et d'accompagnement, nombreux sont ceux qui n'entrent pas en contact avec une association et, donc, qui n'est pas en justice.

Naguère, les candidats devaient prouver qu'ils avaient été victimes d'un acte discriminatoire.

resolutie in die zin ingediend.

Ik sluit me ook aan bij de heer Marons vragen over de informatie die gisteren in Le Soir verscheen over de mysteryhuurder. Bent u van plan die aanpak in een wettekst te gieten. Hoe stemt u een en ander af met staatssecretaris Debaets, die bevoegd is voor Gelijke Kansen?

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- De informatie die ik over de Gentse testcase heb vergaard, kan mij niet overtuigen van de betrouwbaarheid ervan. De methode leek me wat willekeurig. Hebt u zich geïnspireerd op dat Gentse model om de betrouwbaarheid van de tests te verhogen?*

De test van Unia buigt zich eerder over de moeilijkheden die de kandidaat-huurders ondervinden om bewijzen te leveren. Hun online tool is eigenlijk een stappenplan voor verenigingen en kandidaat-huurders. Unia zou al 154 meldingen hebben ontvangen van discriminatie op het vlak van huisvesting.

Volgens de diversiteitsbarometer zou 42% van de vastgoedmakelaars een gunstig gevolg hebben gegeven aan de vraag van eigenaars om kandidaten van vreemde origine uit te sluiten.

Unia pleit voor tests die beter wettelijk omkaderd zijn om de onzekerheid van de bewijsvoering te beperken en de betrouwbaarheid van de tests te verhogen.
Een initiatief van de Europese commissie, de

Désormais, c'est le propriétaire qui doit prouver qu'il ne pratique pas de discrimination. C'est une nouveauté importante.

En Wallonie, M. Furlan a annoncé qu'en 2017, il lancerait un programme similaire à l'expérience gantoise sur la base d'un décret. Dans notre Région, un tel outil est essentiel pour lutter contre la discrimination. Ces testings doivent être mieux encadrés par le législateur, l'objectif étant de réduire l'incertitude et de mieux les organiser.

Mon groupe soutient ce type d'initiative. Il a d'ailleurs déposé une proposition de résolution en ce sens.

Je rejoins également les questions de M. Maron relatives aux informations parues hier dans le journal Le Soir sur le dispositif de locataire mystère que vous avez lancé. Envisagez-vous d'inscrire ce dispositif dans un texte légal ?

Par ailleurs, comment collaborez-vous avec Mme Debaets, chargée de l'Égalité des chances ?

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

M. Michel Colson (DéFI).- Je m'inscris volontiers dans l'interpellation de M. Maron. J'ai aussi appris par la presse l'expérience gantoise, mais mon niveau d'information sur cette expérience ne me permet pas d'en garantir la fiabilité. La méthode me semblait un peu empirique. Madame la ministre, avez-vous pu vous inspirer de ce modèle gantois, porté par l'échevin du Logement, afin de renforcer la fiabilité de ce système ?

Par ailleurs, l'expérience d'Unia, avec son outil de testing, se penche surtout sur la difficulté rencontrée par les candidats locataires à produire des preuves. Cet outil en ligne mis en place par Unia est en fait une feuille de route à l'usage des associations de terrain et des candidats locataires. Les démarches se font par téléphone, par courriel, etc., selon les scénarios. Mes collègues y ont fait allusion : Unia a reçu 154 signalements de discriminations dans le domaine du logement.

Le Baromètre de la diversité dans le logement met aussi en évidence le rôle des agents immobiliers : ils seraient 42% à avoir répondu favorablement à la demande des propriétaires d'écarter les

"Zaragoza indicators" biedt geen tests maar wel een reeks goede praktijken voor de lidstaten. Hebt u zich hierop kunnen inspireren voor het systeem van mysteryhuurders?

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).- Wij steunen elk initiatief dat erop gericht is om huurdiscriminatie aan te pakken.*

Veel kandidaat-huurders krijgen tijdens hun zoektocht naar een woning te maken met discriminatie op basis van hun afkomst, geslacht, financiële situatie, seksuele geaardheid, handicap of gezinssituatie. Er zijn al heel wat studies over die problematiek uitgevoerd. De personen die het meeste risico op discriminatie lopen zijn personen met een migratieachtergrond, gezinnen met een werkloosheids- of OCMW-uitkering en eenoudergezinnen.

De resultaten van de Unia-enquête van 2014 waren ontluisterend: 42% van de vastgoedkantoren was bereid om in te gaan op de vraag van de eigenaar om bepaalde personen te weigeren. Slechts 14% was bereid om zich tegen een discriminatie van vreemdelingen te verzetten, en slechts 7,3% tegen een discriminatie van werklozen.

Uiteraard zijn niet alle eigenaars slecht en is er ook discriminatie binnen eenzelfde etnische groep. We begrijpen ook waarom eigenaars soms terughoudend zijn, vooral als ze hun woning nog niet hebben afbetaald, maar we stellen een aantal ontsporingen vast: onredelijke eisen in de huurovereenkomst, zeer hoge waarborgen, schriftelijke bewijzen, reservatiekosten, voorleggen van totaal overbodige documenten...
Het verheugt ons dan ook dat het gewest

candidats d'origine étrangère.

Comme y a fait allusion Mme El Yousfi, Unia plaide pour des testings mieux encadrés par le législateur, de manière à réduire l'incertitude sur la valeur probante et la fiabilité des données des tests.

Enfin, il existe également une initiative de la Commission européenne, intitulée "Zaragoza indicators". Même si la technique du testing n'y est pas abordée, de nombreuses bonnes pratiques des États membres y sont détaillées. Avez-vous pu également vous en inspirer pour le système des locataires mystères ?

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Nous nous réjouissons de toute mesure prise pour lutter contre ce phénomène. À différentes étapes du processus - contact téléphonique, visite du logement, signature du bail... -, les candidats locataires sont soumis à des discriminations diverses liées à l'origine, au sexe, au manque de ressources financières, à l'orientation sexuelle, au handicap, à la situation familiale...

À ce sujet, beaucoup d'études ont déjà été menées sur le terrain. Les catégories les plus exposées sont les personnes issues de l'immigration, les ménages percevant des allocations de chômage ou du CPAS et les familles monoparentales, dont la plupart sont dirigées par des femmes.

On a rappelé les chiffres avancés par Unia en 2014 concernant les agences immobilières répondant favorablement aux demandes : 42%, mais seulement 14% qui seraient prêtes à s'opposer à une discrimination envers les étrangers, et 7,3% envers les chômeurs.

Évidemment, tous les propriétaires ne sont pas mauvais, et la discrimination existe aussi dans un même groupe ethnique, pas uniquement de la part du groupe dominant. On comprend également que les propriétaires soient parfois réticents, surtout lorsqu'ils n'ont pas fini de rembourser leur prêt hypothécaire, mais on constate un certain nombre de dérives : exigences démesurées au niveau du contrat de bail, cautions très élevées, preuves écrites lourdes à fournir, frais de réservation,

praktijktests zal invoeren.

Unia heeft een online instrument uitgewerkt waarmee verenigingen en kandidaat-huurders kunnen bewijzen dat er sprake is van discriminatie. Kunt u ons daar meer informatie over geven?

U hebt een beroep op een extern bedrijf gedaan voor de praktijktests. Welke methodologie zal dat bedrijf volgen? Ik vermoed dat niet enkel de discriminatie van personen van vreemde origine zal worden onderzocht.

Wanneer zullen die tests van start gaan? Zijn er sancties gepland? Wie zal die opleggen?

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Het project van de stad Gent dat een jaar geleden werd aangekondigd, lijkt concrete vorm te krijgen. In 2015 bleek uit een enquête van de Universiteit Gent dat controles de huurdiscriminatie kunnen doen dalen. Het fenomeen daalde van 26 naar 10% toen de eigenaars op de hoogte waren gebracht van de praktijktests.*

Wij zouden ons dus op dat systeem kunnen inspireren. Gisteren is er een bericht in die zin in de pers verschenen. Brussel is een van de meest multiculturele steden van Europa. Het is dus logisch dat wij met huurdiscriminatie te maken krijgen. Unia heeft een reeks aanbevelingen geformuleerd om discriminerende praktijken tegen te gaan, zoals het huurproces transparanter maken, meer controle-instrumenten uitwerken om discriminatie op te sporen en de vastgoedmarkt beter reguleren.

Ongeveer een jaar geleden kondigde u in deze commissie een haalbaarheidsstudie aan. Gent zal

demande de documents complètement superflus...

On s'est donc réjoui que la Région pratique des tests de situation. Nous avons entendu ce qui va se passer à Gand, même s'il y a encore des questions à ce sujet, et, chez nous, la ministre dit avoir déterminé que la Région était bien compétente en la matière.

Unia a lancé un outil en ligne permettant aux associations et aux candidats locataires de prouver qu'il y a discrimination ; avez-vous des informations à ce sujet ?

Vous avez fait appel à une société externe pour la mise en place d'un dispositif de client mystère. Quelle va être la méthodologie de ce dispositif ? J'imagine qu'on n'examinera pas uniquement la discrimination envers les personnes d'origine étrangère.

Quand les tests vont-ils entrer en vigueur ? Des sanctions sont-elles prévues ? Si oui, par qui seront-elles appliquées ?

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Le projet de la Ville de Gand annoncé il y a un an dans la presse flamande semble se concrétiser. Au printemps 2015, les résultats de l'enquête menée par l'Université de Gand avaient révélés des éléments intéressants. Les 1.500 tests effectués dans ce cadre avaient notamment démontré que la discrimination au logement pouvait diminuer en cas de contrôles. Le phénomène était passé de 26 à 10% lorsque les propriétaires étaient mis au courant de l'existence de tests. Les résultats de l'enquête montraient que, confrontées à des tests comparatifs, les sociétés immobilières avaient tendance à changer leur comportement.

On pourrait donc s'inspirer de ce système. Une annonce dans la presse a été faite hier en ce sens. Bruxelles figure parmi les villes les plus multiculturelles d'Europe et, vu ce caractère multiculturel, notre Région est logiquement confrontée à cette problématique. Unia a donc émis une série de recommandations pour contrer les pratiques discriminatoires, comme instaurer une plus grande transparence dans le processus de

met praktijktests starten op basis van de knowhow van de Universiteit Gent en met de medewerking van een dertigtal vrijwilligers van de Universiteit Gent. Wie zal uw partner zijn? Zullen de tests door een overheidsorganisatie worden uitgevoerd?

Welk gevolg zult u aan de tests geven? In januari 2016 gaf u te kennen dat u in een eerste fase geen voorstander was van sancties.

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Informatie volstaat niet altijd. Volgens het jaarverslag 2015 van Unia zijn de vastgoedmakelaars redelijk goed geïnformeerd over de antidiscriminatiewetgeving, maar verschuilen ze zich vaak achter de vraag van sommige eigenaars om bepaalde categorieën huurders te weigeren.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Eerst en vooral wil ik benadrukken dat discriminatie voor Groen een groot probleem is. Het is onnodig om te zeggen dat wij er absoluut tegen zijn. Natuurlijk steunen wij elk initiatief om discriminatie te bestrijden.

Als wij kijken naar de gemeenschapsvorming in Brussel, kunnen wij het niet maken om het probleem van discriminatie op de woningmarkt niet aan te pakken. Volgens het artikel in Le Soir is Brussel al gestart met discriminatietests en heeft uw kabinet een studie besteld om te onderzoeken over welke bevoegdheden het gewest beschikt. De studie heeft bevestigd dat het gewest over de

location, prévoir davantage d'instruments de contrôle pour détecter les discriminations, et assurer une meilleure régulation du marché immobilier.

Il y a près d'un an, au sein de cette commission, vous annonciez une étude de faisabilité. Nous connaissons désormais la mise en place de l'opération du locataire mystère, s'appuyant sur l'expertise de l'Université de Gand et avec la participation d'une trentaine de volontaires issus de l'UGent. De votre côté, quel sera votre partenaire ? Le testing sera-t-il pris en charge par une organisation publique ?

Quelles suites donnerez-vous à cette opération ? En janvier 2016, vous précisiez que, dans un premier temps, vous n'étiez pas favorable aux sanctions.

(Remarques de Mme Fremault)

En même temps, on doit garder en tête, comme Unia l'a souligné dans son rapport annuel de 2015, que le volet informatif reste insuffisant pour combattre cette problématique.

Pour conclure, je vais reprendre un extrait de ce rapport : "Les agents immobiliers semblent bien informés de la législation anti-discrimination, mais se cachent souvent derrière les demandes de certains propriétaires de refuser certains profils spécifiques de locataires".

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Groen considère la discrimination comme un problème majeur et soutient toute initiative visant à l'éradiquer.*

Selon l'article paru dans Le Soir, Bruxelles applique déjà des tests de situation pour le logement. L'étude commandée par votre cabinet confirme que la Région possède les compétences nécessaires pour agir à cet égard. Une entreprise externe aurait été désignée. Les tests ne porteraient que sur le genre et le revenu, et donc pas sur les origines ethniques ou autres. Une campagne de sensibilisation va être organisée et les premiers résultats du test sont attendus à

nodige bevoegdheden beschikt. Daarna zou een externe firma zijn aangeduid. Volgens het artikel wordt er enkel gekeken naar discriminatie op het vlak van inkomen en gender, en niet naar discriminatie op basis van etnische of andere achtergronden. Er zou een bewustmakingscampagne komen, en wij zouden de resultaten van de test mogen verwachten in de helft van 2017.

Het voorbeeld van Gent dat de heer Maron aanhaalt, is interessant. Brussel kan er zeker lessen uit trekken. Verhuurders die gewoon op de hoogte worden gebracht van het feit dat er tests lopen, blijken heel positief te reageren. Dat is ook het enige wat er op dit ogenblik in Gent concreet gebeurt. Straffen zijn niet mogelijk omdat de Vlaamse regelgeving dat op dit ogenblik niet toelaat. Waarschijnlijk zal dat later wel nodig zijn.

Kan het parlement het juridisch advies over de bevoegdheid op het vlak van huurtests inkijken? Welke externe organisatie zal de tests uitvoeren? Wanneer worden de resultaten bekendgemaakt? Klopt het dat de discriminatiecriteria beperkt zijn tot deze die ik heb genoemd? Waarom wordt de invloed van etnische achtergrond niet onderzocht in de testcases? Wat zal er gebeuren met de resultaten? Zal de nieuwe huisvestingscode de mogelijkheid bevatten om discriminatie daadwerkelijk te bestraffen? Op welke manier zou dat eventueel gebeuren?

De voorzitter.- *Ik ben het helemaal eens met wat er gezegd is en wil er nog aan toevoegen dat discriminatie alle vormen kan aannemen. Mijn echtgenote is bijvoorbeeld eigenaar van een goed in Gent. Huurders uit zwart Afrika werden er systematisch uitgesloten door een bewoner van Marokkaanse origine. Een andere discrimineerde alle Albanese en christelijke kandidaat-huurders.*

Tests zijn weliswaar een goede zaak, maar we moeten verder gaan en de verenigingen middelen geven om mensen te begeleiden en advocaten onder de arm te nemen en klacht in te dienen.

(Opmerkingen)

l'automne 2017.

L'exemple de Gand cité par M. Maron est intéressant et peut inspirer Bruxelles. Les bailleurs avertis de ces tests réagissent très positivement. La réglementation flamande n'autorise pas encore des sanctions, lesquelles seront probablement nécessaires à terme.

Le parlement peut-il consulter l'avis juridique concernant la compétence de la Région pour les tests de situation ? Quelle organisation externe les effectuera-t-elle ? Quand les résultats seront-ils connus ? Les critères de discrimination seront-ils limités à ceux que j'ai cités ? Pourquoi l'influence des origines ethniques n'est-elle pas incluse ? À quoi serviront les résultats ? Le nouveau Code du logement permettra-t-il de sanctionner effectivement la discrimination et de quelle manière ?

M. le président.- Je me joins complètement à ce qui a déjà été dit. J'ajouterai qu'il importe de faire attention car la discrimination se manifeste de différents côtés. Pour vous donner un exemple : mon épouse est propriétaire d'un bien à Gand. Une personne de l'immeuble, d'origine marocaine, excluait systématiquement parmi les candidats les gens d'origine subsaharienne.

Pire encore, une autre excluait de la liste tous les candidats albanais ou ceux qui "portaient un dragon" et étaient vraisemblablement "chrétiens". Je lui ai ainsi demandé au nom de quoi, il décidait des personnes à qui je louerais ou non le bien.

Certes, les phases test sont positives mais il nous faut aller plus loin en allouant des moyens aux asbl ou associations qui vont devoir accompagner ces gens et prendront des avocats afin de porter

plainte contre ces propriétaires véreux. C'est une priorité.

Tout le monde ici est convaincu que la discrimination existe et il nous faut donc prévoir, en fonction des possibilités, des budgets pour l'endiguer l'année prochaine.

(Remarques)

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Eind 2014 heeft Unia haar barometer over de diversiteit in de huisvesting gepubliceerd. Daarin stond dat discriminatie omwille van de etnische oorsprong en het inkomen van de kandidaat-huurders ontstellend groot is. Daarop heb ik een ronde tafel bijeengebracht met een twintigtal deelnemers zoals het eigenaarssyndicaat, het Syndicat des locataires, de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW), Unia, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) enzovoort. De onderzoekers van de Universiteit Gent waren wel uitgenodigd, maar waren verhinderd.*

Het eerste onderzoek van de Universiteit Gent begin 2015 bevestigde wat er in het rapport van Unia stond. Discriminatie in de huisvesting op basis van etnische oorsprong en inkomen blijft woekeren. De stad Gent heeft dan een grote mediacampagne gevoerd en het onderzoek daarna herhaald. De resultaten werden in december 2015 gepubliceerd. Vastgoedmakelaars discrimineerden nu minder, blijkbaar als gevolg van de praktijktests en de mediacampagne daarrond.

In december 2015 hebben mevrouw Bianca Debaets en ikzelf Unia een brochure laten uitgeven over discriminatie in de huisvesting en samen hebben wij in het parlement een colloquium georganiseerd. Een van de besproken thema's waren de praktijktests. Daarbij werden de resultaten voorgelegd van een test uit 2013 in het departement Essonne bij Parijs, dat ongeveer evenveel inwoners heeft als Brussel.

Uit de cijfers bleek dat iemand van buitenlandse oorsprong twee tot drie keer minder kans heeft om een woning te vinden. Ook voor jongeren was dat het geval, maar in geringere mate.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous remercie d'être intervenus dans cette discussion. Cela me permet de faire le point sur cette thématique importante. La dernière fois, je pense que c'était M. Verstraete qui m'avait interrogée, avant l'été. Un certain nombre de choses étaient alors en cours, je vais vous expliquer ce qui a changé depuis lors, avec un droit de réserve concernant une série de paramètres, car les tests sont actuellement mis en œuvre. Si nous voulons avoir des résultats prégnants, il faut garder un peu de discrétion. Je vous communiquerai tous les éléments une fois que les tests seront clôturés.

Fin 2014, Unia - notre partenaire de référence, avec M. Charlier - a édité le baromètre de la diversité dans le logement et a pointé du doigt des chiffres accablants de discrimination dans l'accès au logement, notamment concernant l'origine ethnique et celle des revenus des candidats locataires. Suite à la publication de ce baromètre, j'ai réuni une table ronde avec une vingtaine d'acteurs tels le syndicat des propriétaires, celui des locataires, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), Unia, l'Institut professionnel des agents immobilier (IPI), etc., afin d'écouter leurs points de vue sur la question et de nous faire partager leur expertise. Les chercheurs de l'Université de Gand, MM. Koen Van der Bracht et Pieter-Paul Verhaeghe avaient été invités mais n'ont pas pu se rendre à cette table ronde.

Début 2015, l'Université de Gand a publié les résultats de leur première enquête, qui ont confirmé les chiffres du rapport d'Unia : la discrimination dans le logement continuait à sévir en matière d'origine ethnique et de revenus. La Ville de Gand a fait une grande campagne de communication dans les médias et a décidé de

Eerst wilde ik een klare kijk op de zaak krijgen en na meer dan een jaar met de actoren te hebben gewerkt, heb ik beslist om tot praktijktests over te gaan. Ik heb de opdracht gegeven om een bestek op te maken voor een overheidsopdracht waarin ten minste drie van de meest voorkomende discriminatiegronden worden nagegaan: inkomsten, etnische oorsprong en geslacht, maar ook gezinssamenstelling, leeftijd en handicap. In een praktijktest moet er contact worden opgenomen en moet de woning worden bezocht.

Er vonden onderhandelingen zonder bekendmaking plaats waarna er drie offertes zijn binnengekomen. Om de cijfers van het onderzoek niet te vervalsen, kan ik daarover momenteel niet meer informatie geven. Het budget bedraagt 83.000 euro, exclusief btw. De praktijktests lopen tot het voorjaar van 2017 en het rapport wordt nog voor de zomer verwacht.

In eerste instantie is de bedoeling van de tests bewustmaking, niet bestraffing zoals in Gent. In een tweede fase kan alsnog tot repressie worden overgegaan. Zodra wij een objectieve kijk hebben op de situatie in Brussel, worden alle gegevens over de studie, de context en wie haar heeft uitgevoerd, bekend gemaakt. Om het welslagen van de studie te waarborgen, kan dat nu echter nog niet.

Daarnaast wil ik, net als in Gent, de vastgoedmakelaars bewust maken met een affichecampagne. Verder hoop ik er samen met Unia en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) voor te kunnen zorgen dat vastgoedmakelaars een opleiding ter bestrijding van discriminatie krijgen.

In samenwerking met onder meer Unia zal ook hoofdstuk 10 van de Huisvestingscode worden gewijzigd om de wettelijke voorschriften in Brussel ter bestrijding van discriminatie bij te schaven.

Het Brussels Gewest is overigens wel degelijk bevoegd voor praktijktests. Volgens vier gespecialiseerde universiteitsprofessoren die gehoord werden in de commissie voor Economische Zaken is tewerkstelling grotendeels een gewestelijke bevoegdheid en kunnen op dat terrein dus tests georganiseerd worden. Mutatis mutandis geldt dat dus ook voor de huisvesting,

mener à la suite à cela une deuxième enquête, dont les résultats ont été publiés en décembre 2015 et ont fait apparaître que les discriminations à la location auprès des agents immobiliers avaient diminué. Apparemment, les testings et le fait d'avoir lancé des initiatives et une campagne de communication ont permis de faire baisser les chiffres.

En décembre 2015, j'ai collaboré avec Bianca Debaets pour faire éditer par Unia une brochure sur la discrimination au logement et nous avons coorganisé un colloque sur le même thème au parlement. Je vous avais d'ailleurs distribué la brochure en question. L'un des sujets portait sur les tests de situation. L'orateur, le directeur d'un bureau d'étude étude basé à Lyon, nous a fait part du résultat d'un testing réalisé en 2013 dans le département de l'Essonne, situé au sud de Paris, dont le nombre d'habitants est pratiquement identique à celui de la population bruxelloise.

Les chiffres ont démontré qu'une personne d'origine étrangère a de deux à trois fois moins de chance d'accéder à un logement. Pour les jeunes, le même constat a été relevé, mais dans de moindres proportions.

En ayant la volonté d'organiser les choses dans l'ordre et après avoir travaillé avec les acteurs pendant plus d'une année, j'ai décidé de réaliser les tests de situation. J'ai demandé à l'administration de préparer un cahier des charges en vue de lancer un marché public en prenant en considération les critères de discrimination qui reviennent le plus souvent : l'origine des revenus, l'origine ethnique, le genre, etc.

Il s'agit de tester trois critères sources de discrimination au minimum et six au maximum : origine, origine des revenus, sexe, composition familiale, âge, handicap. Et cela sur l'ensemble d'une série de paramètres à l'aide de ces tests de situation qui comprend une prise de contact et une visite du bien.

Une procédure négociée sans publicité a été lancée et plusieurs soumissionnaires ont été consultés. L'administration a reçu trois offres. À l'heure actuelle, je ne peux pas vous donner plus d'informations sur ce marché pour ne pas fausser les chiffres de l'enquête. Je peux, néanmoins, vous donner le budget qui est de 83.000 euros hors

die eveneens een gewestelijke bevoegdheid is. Ik stond dan ook recht in mijn schoenen toen ik een jaar geleden deze praktijktests heb opgezet.

Zodra de resultaten binnen zijn, zullen de onderzoekers gedetailleerd komen uitleggen hoe zij te werk zijn gegaan.

TVA. Ces tests se poursuivront jusqu'au printemps 2017 et le rapport est attendu avant l'été.

Ces tests seront réalisés, dans un premier temps, dans un but de sensibilisation et non de sanction comme cela s'est déroulé à Gand.

Le volet répressif pourrait se réaliser dans un second temps. Les résultats de cette enquête devront permettre de récolter des informations et d'avoir une représentation claire et objective de la situation bruxelloise. Une fois les résultats de l'enquête seront publiés, vous aurez toutes les informations sur ce qui a été effectué, dans quel contexte, avec quel opérateur,... Ces détails ne pourront être divulgués qu'après l'opération pour assurer le succès de cette dernière.

En parallèle et sur le modèle gantois, je compte lancer une campagne d'affichage auprès des agences immobilières pour sensibiliser les agents immobiliers sur ce thème. Je compte également mettre en place, en collaboration avec Unia et l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), un cycle de formation anti-discrimination destiné également aux agents immobiliers.

Je voulais encore vous dire que mon cabinet est occupé à modifier, en collaboration entre autres avec Unia, le chapitre 10 du Code du logement consacré à l'égalité de traitement afin d'améliorer le dispositif légal anti-discrimination bruxellois.

Pour terminer, j'aimerais faire le lien avec les auditions qui ont eu lieu en Commission des affaires économiques. La Région bruxelloise est-elle compétente ? Comme l'a relevé M. Maron, quatre experts professeurs d'université étaient présents pour répondre à cette question.

Isabelle Rorive, Marc Verdussen, Jean-François Neven et Marc Uyttendaele se sont montrés unanimes en la matière : la Région est bien compétente étant donné que l'emploi est en grande partie une compétence régionale.

Le même raisonnement s'applique donc, par la force des choses, au secteur du logement, également de compétence régionale. Cela me conforte dans l'initiative que j'ai prise il y a un an en lançant ces tests de situation.

Nous en débattrons si tôt que nous aurons reçu les

résultats que je viendrai présenter en commission. À cette occasion, les opérateurs qui auront travaillé sur le sujet viendront expliquer dans le détail la manière dont les choses se sont déroulées.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Wie rechtstreeks of onrechtstreeks te maken krijgt met de huurmarkt, hoort regelmatig over gevallen van discriminatie. Een studie met objectieve cijfers zou welkom zijn.*

Het ontgoochelt me echter dat u niet meer informatie geeft over uw aanpak. Hoeveel mensen zullen er praktijktests uitvoeren? Volgens welke methode? Vreest u niet dat eigenaars ontwijkingsstrategieën gaan toepassen?

M. Alain Maron (Ecolo).- Ceux parmi nous qui sont confrontés, directement ou indirectement, au marché locatif et à la recherche d'un logement, que cela soit auprès des propriétaires bailleurs ou d'agences immobilières, entendent plus que régulièrement qu'il y a des cas clairs de discrimination en termes de genre, de fortune et d'origine culturelle (comme le fait d'avoir un nom arabe ou à consonance africaine). On le sent intuitivement mais une étude objectivant les choses et fournissant des chiffres serait la bienvenue. Vous avez évoqué les résultats de l'étude gantoise portant sur les chances en moins qu'a une personne d'origine étrangère de trouver un logement par rapport à un candidat belge d'origine. Il est important que l'on puisse objectiver ce type de phénomène.

Cependant, je suis déçu de ne pas avoir obtenu plus d'informations sur la manière dont vous allez procéder. Je comprends bien sûr que vous gardiez un certain nombre d'informations secrètes pour ne pas nuire à l'enquête elle-même. Néanmoins, je ne vois pas en quoi nous fournir des informations ici pourrait nuire à l'enquête. Combien de personnes sont sur le terrain ? Quelle méthodologie est appliquée ? Vous craignez que les propriétaires adoptent des stratégies d'évitement...

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik zal geen concrete uiteenzetting over de tests geven, anders passen mensen hun gedrag inderdaad onmiddellijk aan.*

Ik kan u dus momenteel geen volledige transparantie geven. Als het tijd is voor een balans, krijgt u alle gegevens en een precieze omschrijving van de methode.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est une stratégie d'évitement, comme vous venez de le souligner.

Je ne vais pas détailler le nombre de personnes qui travaillent, le public visé et les opérateurs. Sinon les comportements changeront immédiatement. L'expérience ne servirait à rien. L'objectif est d'obtenir des informations les plus précises possibles.

Pour l'instant, je ne peux me permettre une totale transparence. Quand viendra le moment du bilan, vous aurez accès à toutes les données et à une description précise de la méthode.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Gisteren stond er nochtans een artikel in de krant waarin u de start van de praktijktests aankondigde!*

Vandaag vraag ik meer informatie en zegt u dat u die niet kunt geven. Waarom het onderwerp dan in der pers aansnijden?

(Rumoer)

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Mijnheer Maron, u bent van slechte wil.*

Ik hoop dat u blij bent met de tests. Het is voor het eerst dat die zullen plaatsvinden.

(Samenspraak)

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Natuurlijk, maar ik vraag u gewoon om de procedure uit de doeken te doen.*

(Samenspraak)

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik heb de start van de tests bekendgemaakt, maar kan niet meer vertellen over het verloop ervan. U wilt de tests toch niet in het gedrang brengen?*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Maar zwijg er dan ook over in de pers. U bent over de tests begonnen. Dan hoeft het u toch niet te verwonderen dat parlementsleden er vragen over stellen! Ik wou gewoon weten of de methode wetenschappelijk is onderbouwd en ik zie niet in dat informatie over de methode de testresultaten op de helling zou zetten.*

(Opmerkingen)

M. Alain Maron (Ecolo).- Il y a quand même eu un article dans la presse hier où vous annoncez le lancement de tests sur l'accès au logement !

Aujourd'hui, je vous demande des informations sur ces tests et vous me répondez ne pas pouvoir en parler ! Pourquoi en parler à la presse, alors ?

(Rumeurs)

Mme Céline Fremault, ministre.- Monsieur Maron, vous faites preuve de mauvaise foi.

Il y a le fond et la forme. J'espère que, sur le fond, la démarche vous réjouit. Cela n'a jamais été fait. Nous sommes tous contents que cela se fasse et que les responsabilités aient été prises assez rapidement.

(Colloques)

M. Alain Maron (Ecolo).- Mais oui, cela nous réjouit mais je vous demande simplement de nous expliquer la procédure...

(Colloques)

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai annoncé le lancement de ces tests mais je ne peux aller plus loin. Je ne vais pas dévoiler les tests en cours ! Vous ne souhaitez quand même pas ruiner l'expérience ? C'est ahurissant.

M. Alain Maron (Ecolo).- Mais alors n'en parlez pas dans la presse.

C'est vous qui avez annoncé l'existence de ces tests. Il est donc légitime que les parlementaires vous interrogent sur le sujet !

S'il n'y avait pas eu d'article dans le journal hier, je ne vous poserais pas de question sur le sujet.

J'aurais aimé avoir davantage de détails sur la méthode et l'encadrement et savoir si le système avait été validé scientifiquement par une équipe universitaire. Je ne suis pas le seul à vous avoir posé des questions sur ce point ; des parlementaires de la majorité l'ont fait également.

Je ne vois pas en quoi nous donner des précisions sur la méthodologie va nuire au travail en cours

sur le terrain.

(Remarques)

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Mevrouw de minister, wilt u eigenlijk een nulmeting laten uitvoeren om de huidige situatie in kaart te brengen? De stad Gent heeft er bewust voor gekozen om tests aan te kondigen, met als doel de discriminatie terug te dringen.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Voulez-vous effectivement faire réaliser un test de situation pour cartographier la situation actuelle ? La Ville de Gand a sciemment choisi d'annoncer les tests en vue de faire reculer la discrimination.*

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

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

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Is de affichecampagne al gestart of moet ze nog beginnen?*

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je n'ai pas compris le passage relatif à la campagne d'affichage. A-t-elle été initiée ou va-t-elle l'être ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het gaat om een nulmeting. Dat is nog nooit gebeurd. Voor het eerst zullen wij resultaten voor Brussel hebben op basis waarvan wij een koers kunnen uitstippelen. Uiteraard is die nulmeting noodzakelijk. U zult alle details krijgen over de doelstellingen van de tests, de doelgroepen en de methode.*

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est une mesure de base. Cela n'a jamais été fait jusqu'à présent. Pour la première fois, nous allons avoir des résultats à Bruxelles, sur la base desquels nous déterminerons une direction. Il faut évidemment le faire ! Vous aurez tous les détails sur l'objet des tests, les cibles, la méthode, etc.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "de toekomst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij".

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

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

concernant "l'avenir de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale".

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Zal de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) verdwijnen? De regering heeft beslist om een studie te bestellen over de aanpassing van het huidige statuut van de BGHM en de overheveling van de diensten naar de directie Huisvesting van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB).*

Mevrouw de minister, deze instelling van openbaar nut (ION) van het type B staat onder uw toezicht. Haar opdrachten zijn vastgelegd in de Brusselse Huisvestingscode en in een beheerscontract. Dat laatste bepaalt de grote lijnen die de BGHM moet volgen voor de periode 2015-2020.

Bij de jongste herzieningen van de Brusselse Huisvestingscode werden de bevoegdheden van de BGHM versterkt. Zo oefent ze voortaan toezicht uit op de openbare vastgoedmaatschappijen, waarvan er dankzij de interne Brusselse hervorming slechts zestien zullen overblijven.

(Opmerkingen)

Waarom is een dergelijke studie nodig? Wie zal die uitvoeren? Wat staat er in het bestek? Welke vragen zullen er worden gesteld?

U hebt toegegeven dat de opeenvolgende huisvestingsplannen mislukt zijn. Ik herinner me nog dat we felle kritiek hadden op voormalig staatssecretaris Dupuis, onder meer omdat ze nutteloze termen als 'geïdentificeerde woningen' had ingevoerd. Denkt u dat de BGHM verantwoordelijk is voor de mislukking van de huisvestingsplannen? Hoe beoordeelt de regering het werk van de BGHM? Komt er om de drie maanden een werkgroep samen om de uitvoering van het beheerscontract te bespreken? Brengt die werkgroep regelmatig verslag uit? Zijn die rapporten de reden waarom u een studie hebt besteld? Wat zijn de conclusies van het jongste jaarverslag? Zijn er tekortkomingen vastgesteld? Als de mislukking van het huisvestingsplan niet aan de BGHM gelegen is, zult u dan verder zoeken?

De overheveling van de opdrachten een diensten van de BGHM naar uw administratie lijkt tegen

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

M. Vincent De Wolf (MR).- La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) va-t-elle disparaître ? Nous avons appris la décision du gouvernement de lancer une étude visant à réviser le statut actuel de la SLRB et d'intégrer ses structures et services au sein de la Direction du logement du Service public régional de Bruxelles. La SLRB a fêté, il n'y a pas longtemps, ses trente ans, ce qui est assez jeune pour disparaître. Cet organisme d'intérêt public (OIP), de type B, est placé sous votre tutelle, madame la ministre.

Ses missions sont définies et évaluées, outre les dispositions du Code bruxellois du logement, dans le cadre d'un contrat de gestion. Ce dernier définit des axes majeurs que doit privilégier la SLRB sur la période 2015-2020.

Les dernières révisions du Code bruxellois du logement ont renforcé les compétences de la SLRB. Elle exerce aujourd'hui une fonction de tutelle sur les bientôt 16 sociétés immobilières de service public (SISP), puisque leur nombre a été réduit dans la réforme de l'intrabruxellois, notamment.

(Remarques)

Nous nous demandons quelles sont les raisons de cette étude. Quelles circonstances en ont motivé la commande ? Qui a été chargé de mener cette étude ? Quel en est le cahier des charges ? Quelles sont les questions qui sont posées ?

Vous avez reconnu l'échec des différents plans logement. À l'époque, c'était Mme Dupuis qui devait résister tant bien que mal à nos attaques. Elle avait identifié les logements, notion nouvelle, qui n'a servi à rien. En effet, loger dans un logement identifié, c'est un peu difficile ! Considérez-vous que la SLRB est responsable de cet échec des différents plans ?

Cette interpellation me permet de vous interroger sur l'évaluation par le gouvernement des performances de la SLRB. Un groupe de travail se réunit tous les trois mois afin d'examiner l'évolution du contrat de gestion ? Quels rapports en avez-vous reçu ? Les conclusions de ces rapports vous ont-elles conduite à ce

het regeringsbeleid in te gaan. De minister-president is immers van plan om heel wat overheidsdiensten af te schaffen en tal van nieuwe instellingen van openbaar nut op te richten waarvan niet duidelijk is wat ze precies gaan doen en of ze in overeenstemming zijn met de wet van 1954 over de ION's. U daarentegen versterkt uw administratie door een ION af te schaffen en de diensten in de administratie op te nemen. Dat roept heel wat vragen op.

We weten ook dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) in het verleden met problemen kampte en haar activiteiten moest stopzetten. Kunt u ons meer duidelijkheid geven?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Heeft er voorafgaand aan uw beslissing overleg plaatsgevonden tussen de Brusselse administraties en de BGHM om de problemen duidelijk te identificeren? Op juridisch vlak wordt de afschaffing van de BGHM een titanenwerk. We weten immers hoe ingewikkeld de fusies van de openbare vastgoedmaatschappijen waren. Het is beter om de BGHM onder te brengen bij een administratie.*

Op welke concrete grond hebt u uw beslissing genomen? Heeft daarover overleg plaatsgevonden tussen de BGHM en uw administratie?

questionnement ? Quelles sont les conclusions du dernier rapport annuel émis au terme du second trimestre de chaque année ? Cette étude est-elle justifiée par quelques manquements constatés dans ces rapports ?

Si le constat d'échec du plan logement ne provient pas de là, voulez-vous investiguer dans d'autres domaines ?

Enfin, l'annonce d'un transfert des missions et des services de la SLRB vers votre administration semble s'inscrire à contre-courant du gouvernement. Chapeau ! En effet, votre ministre-président s'ingénie à supprimer des administrations et à créer des OIP tombés du ciel, dont on ne mesure pas le contenu, la pertinence, le respect légal des objectifs de la loi de 1954 sur la création des OIP. Et vous, vous renforcez votre administration en supprimant un OIP et en l'envoyant dans les services. Nous ne comprenons plus, et souhaitons vous interroger à cet égard.

Il est aussi vrai que la Direction de l'inspection régionale du logement avait eu des problèmes par le passé et avait dû cesser ses activités. Nous sommes un peu dans le brouillard et espérons que vous avez un petit phare anti-brouillard qui nous permettra de voir plus clair.

Discussion

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je remercie M. De Wolf pour son interpellation à la fois amusante et pertinente.

Y a-t-il eu concertation, avant votre décision, entre les administrations bruxelloises et la SLRB pour identifier clairement les problèmes ? Sur le plan juridique, la suppression de la SLRB représentera un travail titanesque. Nous savons déjà combien la fusion des SISP fut compliquée. La SLRB est une société qu'il faudra intégrer dans une administration.

Sur quelles bases concrètes et après quelles concertations entre cadres de la SLRB et de l'administration avez-vous pris votre décision ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik zal niet alles herhalen wat ik een maand geleden in de commissie zei, ook al was u daar niet aanwezig.*

Op 20 juli jongstleden besliste de Brusselse regering om de staatssecretaris van Openbaar Ambt en mezelf opdracht te geven tot een studie over de optimalisering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO).

Naar aanleiding van die opdracht werd er een openbare aanbesteding uitgeschreven voor een externe consultant die met oplossingen moet komen voor de problemen die zich voordoen op juridisch en financieel vlak, met de organisatie en het openbaar ambt. De voorwaarden van de aanbesteding omvatten natuurlijk overleg met beide instellingen.

We hebben twee offertes ontvangen. Die bekijken we nu in samenspraak met het kabinet van de staatssecretaris van Openbaar Ambt. Nogmaals, de regering streeft naar betere dienstverlening door de diensten voor huisvesting te verenigen. De hervorming moet leiden tot een betere werking van de BGHM en BSO.

Er zijn twee factoren waarmee we rekening moeten houden: er mag niet aan de verworven rechten van het personeel worden getornd en het imago van het werk in de sociale huisvesting moet verbeteren. Verdere beperkingen zullen worden afgesproken met de geselecteerde consultant, de BGHM en BSO. Het is de bedoeling om bruggen te slaan tussen beide instellingen. We wachten op de resultaten van de studie om knopen door te hakken.

In verband met de berichtgeving in de pers over mijn standpunten inzake de huisvestingsplannen, zal ik u kort herhalen wat ik een maand geleden in de commissie zei.

De grondslag van het huisvestingsbeleid, namelijk het optrekken van nieuwe woongebouwen op openbare terreinen, stoot op zijn limieten. Dat heeft vooral gevolgen voor de BGHM, die tevergeefs op zoek is naar terreinen om 3.000

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous n'étiez pas là lors du long débat sur la question des plans logement, il y a un mois en commission, mais je ne vais pas répéter tout ce que j'y ai dit.

Le 20 juillet dernier, le gouvernement bruxellois a effectivement décidé de charger la secrétaire d'État à la fonction Publique et moi-même de lancer une étude de mise en œuvre du principe d'optimalisation des opérateurs du logement que sont la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et la Direction du logement de Bruxelles Développement urbain (BDU).

Conformément à cette décision, un marché public a été lancé mi-septembre afin de désigner un consultant externe chargé d'identifier les pistes de solutions, au regard des différentes contraintes juridiques, financières, organisationnelles et de fonction publique, pour permettre une optimalisation de ces opérateurs publics du logement. Le cahier des charges prévoit bien entendu la consultation des acteurs concernés - SLRB et BDU - par le consultant qui sera désigné.

Nous avons reçu deux offres dans le cadre de ce marché, que nous sommes actuellement occupés à analyser en concertation avec le cabinet de la secrétaire d'État à la fonction publique. Au terme de cette analyse, le marché pourra être attribué et la mission pourra débuter.

Je le répète pour que les choses soient bien comprises : la volonté du gouvernement est d'encourager une meilleure opérationnalisation des services aux citoyens par le regroupement des services liés au logement. Je souhaite que toute réforme soit motivée par une amélioration du fonctionnement de la SLRB et de la Direction logement du SPRB. J'ai d'ailleurs mené, à la fin de la législature passée, une réforme identique en matière d'instruments économiques, dont personne ne semble se plaindre et qui se poursuit même aujourd'hui, au bénéfice avant tout des usagers de ces services.

Je veux être très claire sur les balises à respecter dans le cadre de cette réflexion. La première

woningen op te trekken. Een deel van de oplossing kan worden bereikt doordat we overeenkomsten sluiten met de privésector om terreinen ter beschikking te stellen en door een deel van de grondreserves van het Brussels Gewest te gebruiken.

De grondslag van het huisvestingsbeleid is erg beperkt. Er blijven immers steeds minder openbare terreinen over.

De doelstelling van het huisvestingsbeleid is om 8.000 woningen te bouwen. In het eerste huisvestingsplan was immers sprake van 4.500 woningen en in de alliantie Wonen werd op 3.500 woningen gemikt. Daarom moeten we ons actieterrein uitbreiden naar de aankoop van vastgoed en publiek-private samenwerking (PPS). Ik neem aan dat u daar vragen over zult stellen tijdens de begrotingsbesprekingen.

De bouw van openbare woningen wordt vaak door een aantal factoren vertraagd. Het verkrijgen van vergunningen is er daar een van. Ook het gebrek aan overleg met de lokale autoriteiten en burgerorganisaties leidt tot aanzienlijke vertraging. Daarom is het belangrijk dat we zo veel mogelijk projecten opstarten.

Voorts moeten we de burger informeren over de geïntegreerde benadering van onze projecten. Ik doel meer in het bijzonder op de kwaliteit van onze realisaties. Waarom zou de burger zich verzetten tegen projecten die de samenleving ten goede komen? Waarom zou je niet akkoord gaan met een project dat bedoeld is om de sociale gemengdheid te bevorderen en om ons beter met elkaar te laten samenleven?

U ziet dat de vertraging meerdere oorzaken heeft. De studie over de optimalisering van de huisvestingsdiensten past in een algemeen streven naar een efficiëntere Brusselse ambtenarij. Er vinden regelmatig vergaderingen plaats. Die zijn belangrijk om na te gaan of de doelstellingen van de BGHM worden gehaald. Vroeger werden de beheerscontracten niet systematisch opgevolgd, terwijl me dat toch noodzakelijk lijkt.

Uit de driemaandelijkse vergaderingen blijkt dat de BGHM het merendeel van zijn contractuele verbintenissen binnen de gestelde termijn realiseert. Dat betekent echter niet dat de

d'entre elles est le respect intégral des droits acquis de tout le personnel, hommes et femmes. C'est tout à fait primordial et je n'accepterai aucun écart sur cet aspect. La deuxième est l'amélioration de l'image du rendu du travail du logement social, ainsi que de l'accueil de ceux qui ont des questions à poser. D'autres balises vont encore être fixées en concertation avec le consultant sélectionné, la SLRB et BDU. Il s'agit véritablement de créer des ponts, des synergies entre ces deux organismes. Nous attendrons les résultats de cette étude pour voir quelles sont les pistes concrètes que le gouvernement décidera de suivre afin de permettre une optimalisation de la SLRB et de BDU.

Vous m'interrogez ensuite sur mon analyse relative aux plans logement - que vous qualifiez de "lucide" - parue dans la presse. Je vais donc réexpliquer brièvement ce qui a été dit en long et en large il y a un mois dans cette commission.

En matière de programmation tout d'abord, le principe initial consistant à construire de nouveaux immeubles sur des terrains publics connaît ses limites. La SLRB est la première concernée, puisque elle demeure en quête de terrains pour 3.000 logements, soit les deux tiers de son objectif. Nous savons que cette gageure sera en partie résorbée par l'identification prochaine de nouveaux fonciers mis à disposition soit par le privé dans le cadre des partenariats public-privé (PPP) que j'ai lancés, soit par la Région dans le cadre des réserves stratégiques en cours d'opérationnalisation.

Nous devons reconnaître que ce principe fondateur des plans basé sur une mise à disposition de terrain est tout de même assez restrictif en soi, puisqu'il fait abstraction, en dehors des réserves stratégiques, de ce phénomène constant qu'est l'amenuisement des ressources foncières publiques.

Il ambitionne la production de 8.000 logements (4.500 du premier plan et 3.500 de l'alliance habitat), soit plus du tiers de l'objectif total. Raison de plus pour élargir notre champ d'action en ouvrant la voie aux acquisitions de biens et aux partenariats public-privé. J'imagine que vous aurez à cœur de m'interroger sur ces derniers lors des prochaines discussions budgétaires.

productie-, renovatie- en beheersprocessen niet voor verbetering vatbaar zijn. De eerste jaarlijkse evaluatievergadering vindt voor het einde van het jaar plaats. Dat wordt een eerste gelegenheid om een stand van zaken te maken en de maatregelen te bespreken die nodig zijn om een behoorlijke en aangepaste woning aan te kunnen bieden aan iedereen die dat nodig heeft.

En matière de mise en œuvre opérationnelle des projets, une fois le terrain connu, les causes suivantes sont identifiées et il s'agit bien selon moi des causes majeures qui retardent le délai d'opérationalisation des logements publics.

L'obtention des permis est clairement mise en cause.

Le manque de concertation avec les autorités locales et toute une série de collectifs citoyens est, à mon sens, source de retards considérables. La question est simple : quel est le sens de faire avancer un projet envers et contre tout sans un minimum de soutien local ? Nous nous devons d'agir avec l'ensemble de nos partenaires, et les dix-neuf communes en font partie. Chacun doit y mettre du sien. Pour cela, nous devons veiller à multiplier le nombre de projets plutôt qu'à vouloir à tout prix garantir un programme qui ne cadrerait pas avec la réalité locale.

Enfin, nous nous devons aussi de sensibiliser nos citoyens sur la dynamique inclusive et intégrée que nous cherchons à atteindre dans tous nos projets. Je parle ici de la qualité de nos réalisations. Le pouvoir public se doit d'être exemplaire, alors pourquoi pas chacun d'entre nous ? Pourquoi s'opposer à tout prix à des projets qui visent à inclure la mixité sociale et à favoriser le vivre ensemble ? Ici aussi, nous savons que les multiples recours sont une des causes principales des retards constatés. La SLRB estime que ceux-ci concernent 14% des retards constatés dans ses projets !

Vous le voyez, ces causes sont multiples. L'étude d'optimalisation des services du logement commandée par le gouvernement est liée à une réflexion globale sur l'optimalisation de la fonction publique bruxelloise.

Cette étude vise, je vous le rappelle, à examiner les pistes de solution quant à une plus grande efficacité et une plus grande cohérence entre la Direction du logement de Bruxelles Développement urbain (BDU) et la SLRB.

Vous m'interrogez enfin sur les rapports du groupe de suivi qui se réunit tous les trois mois afin d'examiner les résultats d'exécution du contrat de gestion qui lie la SLRB à la Région, ainsi que sur les conclusions du dernier rapport

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- U hebt het nu al over de verworven rechten van het personeel. Dat voorspelt niet veel goeds. In feite kondigt u zo aan dat bepaalde instellingen worden afgeschaft of dat de functies van het*

annuel émis au cours du second trimestre. Je tiens à relever que la tenue de ces réunions périodiques est fondamentale pour veiller à garder le cap des objectifs qui ont été impartis à la SLRB. Je relève à ce titre que les contrats de gestion précédents ne faisaient pas l'objet d'un suivi permanent, ce qui est pour le moins interpellant... Quand vous avez des contrats de gestion avec vos opérateurs, il me semble indispensable de pouvoir les évaluer.

Les réunions trimestrielles démontrent qu'à ce jour la SLRB respecte la grande majorité de ses engagements contractuels eu égard aux délais qui lui sont impartis, ce qui est en soi de nature à nous rassurer. Il n'empêche que cela ne règle pas pour autant les questions de fonds qui nous préoccupent tous et qui visent à améliorer les processus inhérents à la production, à la rénovation et à la gestion des logements sociaux. Enfin, la première réunion d'évaluation annuelle relative au contrat de gestion 2015-2020 se tiendra endéans la fin de l'année. Elle sera l'occasion de dresser un premier bilan et de revenir sur les pistes d'évolution souhaitées pour garantir un logement décent, adapté et de qualité à l'ensemble de nos locataires qui le méritent tant.

Je pense avoir pu vous fournir toute une série de balises extrêmement claires :

- les offres de marché ;

- l'analyse en cours ;

- l'attribution prochaine de la mission ;

- l'objectif de nouer des synergies ;

- la concertation régulière avec la SLRB...

Nous ne cherchons pas ici à identifier les problèmes en termes de réalisation mais se demander comment créer plus de synergie, plus de cohérence et plus d'amélioration au bénéfice des individus.

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

M. Vincent De Wolf (MR).- Vous parlez déjà des droits acquis du personnel. C'est quand même interpellant ! Cela signifie qu'on va dans des situations qui peuvent entraîner des disparitions de structures ou des modifications majeures du

personeel radicaal kunnen veranderen. U hebt het echter niet gehad over de mankementen bij de BGHM, terwijl mijn vraag daar eigenlijk over ging.

Kunnen wij het bestek van het onderzoek inkijken? Ook die vraag hebt u niet beantwoord, terwijl u altijd hebt gezegd dat u voorstander bent van transparantie.

fonctionnement des personnes. Nous avons donc un peu pressenti ce qui se passait.

Vous n'avez pas parlé de manquements dans le chef de la SLRB, par rapport à la question que j'ai posée.

Concernant le cahier des charges de l'étude, vous n'avez pas répondu. Peut-on y avoir accès ou pas ? Vous avez toujours prôné la transparence en la matière. Cela nous aurait fait plaisir. Le cahier des charges a été communiqué et il y a eu, selon vos dires, deux réponses. Les délais sont passés et il n'y a plus de moyens d'intervention. Il serait bien que vous puissiez communiquer à ceux qui le souhaitent, au sein de la commission, le texte de ce cahier des charges.

Pour le reste, je ne manquerai pas de continuer à vous interpeller.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ik stel vast dat sommige studies van start zijn gegaan nadat er eigenlijk al een beslissing was genomen. U merkt terecht op dat overheidsinstellingen ten dienste moeten staan van de mensen, en niet omgekeerd. U kondigt weliswaar onder meer overleg aan met de betrokken werknemers, maar in feite hebt u de knoop toch al doorgehakt!*

(Opmerkingen)

M. Alain Maron (Ecolo).- Je vous remercie pour vos réponses. Je note juste qu'un certain nombre d'études sont lancées après avoir pris la décision. En soi, les structures sont au service des gens et non l'inverse. Là-dessus, vous avez raison. Si cela peut améliorer les choses, le service au citoyen et les solutions globales, c'est très bien. Mais, ici, vous annoncez un certain nombre d'éléments, y compris la consultation des acteurs, des travailleurs, des responsables, etc. dans le cadre de l'étude, mais la décision, vous l'avez prise !

(Remarques)

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Mijnheer De Wolf, zodra de aanbesteding voor de studie wordt toegekend, zult u de bijhorende documenten ontvangen. Om juridische redenen kunnen we die nu nog niet bezorgen.*

- Het incident is gesloten.

Mme Céline Fremault, ministre.- Monsieur De Wolf, sur la question du marché, une fois qu'il sera attribué, vous aurez accès à tous les documents. Il n'a pas encore été attribué. C'est à l'étude. Vous comprendrez que juridiquement, nous nous devons d'être prudents.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

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

betreffende "de huurtoelage voor de kandidaat-huurders van een sociale woning".

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Het is een gelukkig toeval dat de minister gisteren uitgebreid heeft gesproken met de krant Le Soir over het onderwerp van mijn interpellatie.*

Het regeringsbesluit van 13 februari 2014 tot instelling van een huurtoelage voor de kandidaat-huurders die ingeschreven staan op de lijsten van de sociale huisvesting, werd gewijzigd door het besluit van 16 februari 2016.

Ik vrees evenwel dat de nieuwe toegangscriteria en de nieuwe procedure evenmin het beoogde resultaat zullen opleveren. Sinds ik lid van deze commissie ben, werden er al heel wat studies uitgevoerd, maar de testfase is nog steeds niet afgerond. Ik zie nog altijd niet in hoe uw huurtoelage de mensen zal helpen. Het systeem is misschien iets minder slecht dan vroeger, maar ik blijf ervan overtuigd dat het ontoereikend is.

In bepaalde gevallen bedroeg de huurtoelage 0,28 euro per maand!

Om recht te hebben op een toelage, moet de kandidaat over twaalf voorrangspunten beschikken, ingeschreven zijn bij een openbare vastgoedmaatschappij, niet meer verdienen dan het leefloon en een huur betalen die niet hoger ligt dan de maximumhuur die in het besluit is vastgelegd. Het bedrag van de huurtoelage ligt tussen 100 en 150 euro.

Volgens een enquête van het Observatiecentrum van de Huurprijzen uit 2015 liggen uw cijfers ver onder het gemiddelde. Om werkelijk sociale diversiteit te bevorderen, moet de huurtoelage mensen in staat stellen om een woning te huren in gemeenten met hogere huurprijzen. Dat is hier duidelijk niet het geval. De meeste gemeenten uit

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

concernant "l'allocation-loyer pour les candidats locataires du logement social".

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

M. Vincent De Wolf (MR).- Tout comme ce fut le cas pour le dossier que M. Maron vient d'évoquer dans son interpellation sur le testing, la ministre s'est répandue, hier, en long et en large dans le journal Le Soir sur le sujet de mon interpellation. Un joli hasard du calendrier.

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 février 2014 instituant une allocation-loyer pour les candidats locataires inscrits sur les listes du logement social s'est vu modifié par l'arrêté du 16 février 2016.

La présente interpellation vise à évaluer, d'une part, les nouveaux critères ouvrant le bénéfice de cette allocation et, d'autre part, la procédure mise en œuvre dans ce cadre. Au fond, est-ce que cette fois-ci, cela servira à quelque chose ? J'ai la conviction que ce sera le contraire !

Depuis le temps que je participe à cette commission, j'ai vu défiler le ministre Hutchinson et l'étude du département d'économie appliquée de l'Université libre de Bruxelles (Dulbea), suivi d'une succession d'autres ministres, dont M. Doulkeridis et des études pilotes. Ce stade de l'étude pilote, nous y sommes encore aujourd'hui et je ne vois toujours pas comment votre allocation-loyer va permettre d'aider réellement les gens qui sont en difficulté sur le terrain. C'est un peu moins pire qu'avant, mais je suis convaincu que ce n'est pas suffisant.

Je rappelle que nous en étions arrivés à un système où l'on octroyait 0,28 euro d'allocation mensuelle à un locataire demandeur d'un logement...

Pour être éligible, le candidat doit posséder douze titres de priorité, être réinscrit dans une société immobilière de service public (SISP), bénéficier

de tweede kroon vallen al uit de boot.

Voor een appartement met twee slaapkamers legt het besluit een maximale huurprijs van 652 euro vast, terwijl die prijs volgens de enquête van het Observatiecentrum van de Huurprijzen 30% hoger ligt in Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe en Etterbeek, 20% hoger in Watermaal-Bosvoorde, Sint-Pieters-Woluwe en Elsene en 10% hoger in Sint-Gillis, Vorst, Oudergem, Ganshoren en Koekelberg. Met uw systeem zal de toekenning van de huurtoelage afhangen van de woonplaats, wat ongelijkheid creëert.

Dit is een delicaat dossier dat de meerderheid verdeelt.

(Rumoer)

Het dossier zit al jaren muurvast. Daaruit blijkt dat er een gebrek is aan politieke wil om vooruitgang te boeken.

Welke criteria gebruikt u voor de vaststelling van de maximale huurprijzen? Kunt u ons een overzicht geven van het aantal aanvragen per gemeente?

De procedure is bovendien zo log dat ze de aanvragers ontmoedigt. In een vorig antwoord had u het over 5.000 mogelijke begunstigden, 2.000 formulieren en 700 antwoorden.

de revenus qui ne soient pas supérieurs au revenu d'intégration sociale et ne pas payer un loyer supérieur au plafond prévu par l'arrêté. Le montant évoqué oscille entre 100 et 150 euros.

Au vu de l'enquête de 2015 de l'Observatoire des loyers, vos chiffres se situent assez largement sous la moyenne. Pour réussir la mixité sociale - et vous savez que je me bats depuis très longtemps pour cela -, il faut que l'allocation-loyer permette à certains de louer un bien dans des communes où les loyers sont plus élevés.

Or, en l'occurrence, vous manquez totalement cet objectif. En effet, les écarts sont extrêmement marqués. Dans la deuxième couronne, Watermael-Boitsfort, Uccle, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Auderghem, Evere, Etterbeek et Ixelles sont déjà hors jeu.

Pour un appartement de deux chambres, par exemple, l'arrêté fixe le loyer à 652 euros, alors que, selon l'enquête de l'Observatoire des loyers, il est de 30% supérieur à Uccle, Woluwe-Saint-Lambert et Etterbeek, de 20% à Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Pierre et Ixelles, et de 10% à Saint-Gilles, Forest, Auderghem, Ganshoren et Koekelberg. Avec votre système, l'obtention d'une allocation-loyer dépendra donc de la commune du domicile, ce qui crée une situation d'iniquité.

Je reconnais votre volonté d'aller de l'avant dans un dossier sensible qui divise la majorité.

(Rumeurs)

Ce dossier n'a plus bougé depuis des années. S'il y avait une volonté politique de le faire évoluer, cela aurait été fait depuis longtemps.

Au niveau du système, quels critères avez-vous utilisés dans la détermination des loyers maximum fixés par l'arrêté ? Et, dans l'état actuel des demandes d'allocations-loyers, quelle est la répartition par commune ?

Pour ce qui est de la procédure, sa lourdeur est de nature à décourager les demandeurs. Dans votre réponse, vous avez évoqué le nombre de 5.000 personnes identifiées, 2.000 formulaires et 700 réponses.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- U bent al een tijdje niet meer aanwezig geweest. Ik heb onlangs op al die vragen geantwoord.*

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Gelieve mij niet telkens aan te vallen.*

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Bij het begin van het parlementair jaar heb ik de minister-president niet eenmaal onderbroken. Toen de oppositie het woord nam, hebt u ons evenwel voortdurend onderbroken. Het is niet uw taak om ons de les te spellen of de debatten te leiden, maar om onze vragen te beantwoorden.

Het staat mij bovendien nog altijd vrij om te kiezen aan welke commissievergaderingen ik deelneem. Ik ben niet vaker afwezig dan de andere parlementsleden. U hoeft mij niet terecht te wijzen, mevrouw de minister.

Ik vind de procedure bijzonder log voor de aanvragers, die vaak in een precaire situatie verkeren, taalproblemen hebben, zich verloren voelen en bang zijn om een formulier in te vullen waarin ze bevestigen dat ze nog altijd vragende partij voor een sociale woning zijn, terwijl heel wat personen daarom van die lijsten geschrapt zijn.

Waarom vraagt men aan de huurders om een brief in te dienen via hun openbare vastgoedmaatschappij? Nadien wordt de brief doorgespeeld aan de directie Huisvesting, die een aangetekende brief stuurt. In de sociale huisvesting gaan echter heel wat personen hun aangetekende brief niet ophalen. Nadien moeten er heel wat documenten worden ingediend: een kopie van de huurovereenkomst, een bewijs van betaling van de huur, een kopie van het aanslagbiljet enzovoort, en dit binnen een bepaalde termijn.

Ik vrees dat die administratieve rompslomp voor heel wat personen een onoverkomelijke hindernis is. U had de procedure eenvoudiger kunnen maken. Bovendien denk ik dat de procedure extra werk voor de huisvestingsmaatschappijen met zich mee zal brengen.

Hoeveel aanvragen heeft de administratie tot nu

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous n'êtes plus venu depuis longtemps. J'ai déjà eu l'occasion de répondre à ces questions il y a peu.

M. Vincent De Wolf (MR).- Vous pouvez garder pour vous vos petites attaques incessantes.

(Remarques de Mme Fremault)

Lors de la rentrée parlementaire, l'opposition a été la première à intervenir après le ministre-président. Je n'ai pas interrompu le ministre-président une seule seconde. Or, quand nous sommes intervenus, vous n'avez cessé de nous interrompre. Vous n'avez, ni à nous donner des leçons, ni à mener les débats, ni à interrompre les parlementaires, mais vous devez répondre à nos questions.

Je suis encore libre de choisir les commissions auxquelles j'assiste. Mon taux de présence dans l'ensemble des commissions peut être comparé à ceux des autres parlementaires. Il en va de même avec mes activités. Vous pouvez garder vos histoires de notes de présence pour un autre jour !

Je reviens à la procédure que je trouve particulièrement lourde pour des personnes qui sont souvent précarisées, en difficulté de compréhension linguistique, qui se sentent perdues et ont peur de remplir un formulaire visant à rappeler qu'elles sont toujours demandeuses d'un logement social alors que plein de personnes sont radiées des listes à cause de cela.

Lorsqu'il s'agit d'équité en vue d'obtenir un logement, pourquoi demande-t-on à l'ensemble des locataires d'introduire un courrier via leur SISP ? Pourquoi d'ailleurs faut-il passer par la SISP ? De la SISP, on passe à l'administration de la Direction régionale du logement qui doit prendre le relais avec un courrier par recommandé. Or, on sait que dans le logement social, beaucoup de personnes ne vont pas chercher leur courrier recommandé. Il faut alors introduire une série de documents : copie du bail, preuve de payement du loyer, avertissement-extrait de rôle, etc. Tout cela peut également être introduit par le biais du CPAS compétent. Il y a des délais... Bref, on aurait pu faire plus simple et je crains que des personnes en grande difficulté

toe ontvangen? Hoeveel aanvragen heeft ze toegekend? Kunt u ons per gemeente een overzicht van het aantal toegekende aanvragen bezorgen? Wat is het gemiddelde bedrag van de huurtoelage?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- De vertraging in de creatie van bijkomende sociale woningen is van dien aard dat DéFI sceptisch is over eender welke aankondiging in dit verband. Door die grote vertraging is het aantal mensen op de wachtlijst enorm geworden. Een woning verkrijgen of behouden is ondanks de beschermende maatregelen moeilijk geworden. Het is ook schandalig dat mensen met een inschakelingsuitkering, een leefloon of voorlopige werkloosheidsuitkeringen huurprijzen moeten betalen die tot 80% van hun inkomen bedragen.*

Vooraleer we deze beslissing nemen moeten we opletten dat we geen kraan openzetten die we later niet meer kunnen toedraaien. Zo'n maatregel kost handenvol geld. Daarom hebben we de omkaderde huurtoelage uitgewerkt die in de algemene beleidsverklaring staat.

Het klopt dat mevrouw Dupuis indertijd met een toelage is gestart die enkel voorbehouden was voor gebouwen en gemeenten, met een uitvoeringsgraad die zeer laag lag. Ook de heer Doulkeridis heeft een gelijkaardige poging ondernomen, met weinig succes.

Wij moedigen u aan om de omkaderde huurtoelage voorzichtig uit te voeren op de manier waarin de beleidsverklaring voorziet. Wij zullen elke maatregel steunen die u in die zin voorstelt.

n'arrivent pas à passer le cap administratif de ce qui doit être fait.

Je pense que vous allez aussi encombrer les sociétés de logement par cette formalité et que l'on aurait pu simplifier la procédure.

Combien de demandes ont-elles été réceptionnées par votre administration, à ce stade ? Quelle proportion d'entre elles ont abouti à l'octroi d'une allocation-loyer ? Quelle est la proportion, par commune de résidence, des décisions d'octroi d'allocations-loyers ? Quel est, enfin, le montant moyen des allocations octroyées ?

Discussion

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

M. Michel Colson (DéFI).- L'interpellation de M. De Wolf me permet de faire le point sur la position de DéFI dans ce vaste débat qui nous occupe depuis très longtemps.

Nous avons tous évolué par rapport à ce dossier. La position de DéFI est la suivante : la lenteur de production de logements publics est telle que nous avons toujours marqué - et continuons de le faire - notre scepticisme par rapport à ce genre d'effet d'annonce, tout en disant qu'il faut continuer à investir dans le logement public.

Cette lenteur a forcément une conséquence : le nombre de personnes en attente d'un logement social est devenu effrayant. En obtenir un ou le conserver constitue, malgré des mesures protectrices comme le bail à durée déterminée, un effet d'aubaine. Tous les membres - conseillers des CPAS – qui siègent dans les comités spéciaux de services sociaux le mesurent au quotidien : vivre avec un revenu d'intégration sociale, une allocation sociale ou une avance sur allocations de chômage, avec des loyers qui mangent parfois jusqu'à 80% des ressources de la personne est un véritable scandale.

Enfin, avant de nous engager dans ce dispositif ou d'encourager à le faire, nous avons toujours été très attentifs à ce qu'on n'ouvre pas un robinet qu'on ne peut plus fermer un jour. Une telle mesure est évidemment budgétivore. C'est pourquoi nous avons travaillé sur l'allocation loyer

(Mevrouw Caroline Désir, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- De PS blijft erbij dat de toekenning van een huurtoelage verbonden moet zijn met een omkadering van de huurprijzen. Er is ook behoefte aan een beter zicht op wie er in aanmerking komt voor een huurtoelage, over welk bedrag het gaat, welke gevolgen deze maatregel heeft voor de begroting, wat de impact zal zijn op de huurmarkt enzovoort.*

Verder moet precies worden vastgelegd wat onder 'omkadering van de huurprijzen' wordt verstaan. Niet alleen moeten de etappes en voorwaarden ervan worden opgelegd, men moet ook over referentiehuurprijzen beschikken.

De PS is dan ook verheugd dat de regering referentieprijzen heeft goedgekeurd, die weliswaar wetenschappelijk zijn vastgesteld maar vanzelfsprekend mettertijd nog zullen evolueren. Dit is een eerste stap om huurprijzen te omkaderen in plaats van ze te blokkeren. Op die manier krijgt men meer greep op de markt en kan men voorkomen dat het invoeren van een huurtoelage tot perverse gevolgen zal leiden.

De resultaten van het eerste proefproject met huurtoelages waren niet bevredigend. Eerder dit

encadré. Elle figure in extenso dans la déclaration de politique générale et nous nous en réjouissons.

Il est vrai, M. De Wolf, que Mme Dupuis avait initié, en son temps, une allocation qui était uniquement réservée aux bâtiments et aux communes, avec un taux de réalisation qui fut extrêmement bas. M. Doulkeridis a également tenté une expérience dans le domaine, sans beaucoup de succès.

Nous vous encourageons en tout cas pleinement à mettre en œuvre à terme, prudemment, avec les jalons que j'ai décrits, l'allocation loyer encadré telle que le prévoit la déclaration de politique générale, et nous soutiendrons toute mesure que vous pourrez prendre en ce sens.

(Mme Caroline Désir, doyenne d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

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

Mme Michèle Carthé (PS).- Comme l'a dit M. De Wolf, ce sujet est débattu depuis longtemps dans notre commission et, à chaque fois, nous avons rappelé que, pour le groupe PS, l'allocation-loyer devait être liée à une forme d'encadrement des loyers pour éviter tout effet d'aubaine.

La mise en place d'une telle allocation demande une série de précisions sur le public concerné, les montants prévus, l'impact budgétaire, l'incidence sur le marché locatif, etc.

Par ailleurs, il convient également de préciser, étant donné la formule que nous préconisons, ce que l'on entend par "encadrement des loyers". Il faut non seulement en déterminer les étapes et les modalités, mais aussi disposer d'une grille des loyers.

Nous savons que le gouvernement s'est penché sur cette question. Une grille, définie scientifiquement, a en effet été approuvée. Elle sera, bien entendu, amenée à évoluer avec le temps. Nous sommes ravis de ce travail. C'est une première étape pour arriver à des formes d'encadrement des loyers, et non de blocage des loyers, afin de maîtriser le marché et éviter les effets pervers susceptibles de découler de

jaar ging er een tweede proefproject van start. Op het einde van het jaar zou het worden geëvalueerd met het oog op een voortzetting of aanpassing van de maatregel in 2017.

Hoe staat het met deze evaluatie? Hebt u cijfers over het aantal rechthebbenden? Zullen gezinnen die op de privémarkt huren, uiteindelijk ook gebruik kunnen maken van de maatregel?

Het is verstandig om via de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) te werken, want zij zijn vertrouwd met de buurt en kunnen achterstandsgroepen of mensen die het zeer moeilijk hebben, helpen met de ingewikkelde procedure.

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Om verschillende redenen staan wij ook terughoudend tegenover de huurtoelage. Allereerst wegens het risico op concurrentie met de sociale vastgoedkantoren, dat volgens ons toch het beste systeem blijft omdat het tevens sociale begeleiding en een controle van de woning inhoudt. Een tweede reden is de kans op een stijging van de huurprijzen. Een werkelijke regulering van de huurprijzen zit er immers niet in, ook al zijn er nu referentietabellen opgesteld.*

De huurtoelage zou interessant kunnen zijn als het systeem goed is onderbouwd, maar wij wachten na een teleurstellende eerste poging nog steeds op een verbeterde versie.

Een van de voorwaarden om een huurtoelage te kunnen krijgen, is dat de huurprijs onder een bepaald maximum ligt. Wij denken dat het beter zou zijn om de volledige huurmarkt te reguleren.

l'instauration d'une allocation-loyer.

En ce qui concerne l'allocation-loyer, le premier projet pilote n'a pas donné des résultats probants. Une adaptation du projet-pilote a été lancée en mai de cette année. Je vous avais alors posé une question d'actualité à ce sujet, m'étonnant de ne pas disposer de davantage d'informations, sur la grille des loyers notamment. Vous aviez indiqué qu'une évaluation du projet aurait lieu à la fin de l'année, c'est-à-dire maintenant, avant que la mesure soit validée ou améliorée pour 2017.

Où en est cette évaluation ? Disposez-vous de données chiffrées, par exemple sur le nombre de bénéficiaires ?

Les ménages qui habitent dans un parc locatif privé pourront-ils, à terme, profiter de la mesure ?

Étant donné la complexité des procédures, passer par les sociétés immobilières de service public (SISP) pour les personnes en grande difficulté nous paraît judicieux. Ce sont des organismes de proximité, attentifs à offrir un accompagnement social aux personnes fragilisées, y compris pour les procédures administratives.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Pour différentes raisons, nous sommes également circonspects en ce qui concerne le mécanisme d'allocation-loyer. D'abord, en raison du risque de concurrence avec le système des agences immobilières sociales (AIS) qui demeure, selon nous, le meilleur en termes d'allocation-loyer. En effet, il offre un accompagnement social et permet une vérification du logement. Or, nous pensons qu'un système généralisant les allocations-loyers pourrait mettre à mal le secteur des AIS.

Comme Mme Carthé vient de l'évoquer, des risques inflatoires sont également à prévoir, d'autant qu'un système d'encadrement des loyers ou une régulation du marché locatif à Bruxelles ne seront pas mis en place de sitôt à Bruxelles. Dans l'interview parue hier dans le journal Le Soir, vous fermez en effet aussi la porte à tout système de régulation du marché locatif, nonobstant le fait que vous rendez publiques des grilles de loyers. Si

Het is best mogelijk dat iemand er bijvoorbeeld in slaagt om een appartement met twee slaapkamers te vinden voor 660 euro per maand, terwijl het maximum op 650 euro ligt. Die persoon betaalt dus niet alleen iets meer, hij of zij verliest ook direct de huurtoelage, terwijl het in heel wat buurten verre van vanzelfsprekend is om aan de maximumprijs een appartement te vinden.

Daardoor wordt het aanbod voor die groep steeds kleiner. Waarom zit het systeem niet zo in elkaar dat de kandidaat-huurder in geval van overschrijding van de maximale huurprijs zijn recht op een huurtoelage behoudt, maar dan wel berekend op basis van de maximale huurprijs? Zo zouden er heel wat minder mensen uit de boot vallen.

Uiteraard is het niet de bedoeling dat de huurtoelage misbruikt wordt om buitensporige huurprijzen te kunnen vragen, maar door de huurtoelage te plafonneren, kunnen we dat vermijden.

le journaliste a bien transcrit vos propos, on peut tirer de son interview l'information qu'il n'y aura pas de régulation.

Par ailleurs, le système d'allocation-loyer souffre aussi de problèmes liés à sa mise en œuvre. Cette formule peut s'avérer intéressante si elle est correctement balisée, mais nous attendons de voir ce qu'il en est avec la nouvelle expérience pilote, mouture améliorée de la première.

Par ailleurs, parmi les critères d'accession à l'allocation-loyer figure un plafonnement maximal du prix du loyer. On peut le comprendre, dans une certaine mesure, car il permet de rompre les spirales inflatoires. Nous pensons qu'il est préférable de réguler globalement le marché locatif car il y a un risque de double peine en la matière. Imaginons qu'un appartement deux chambres soit mis en location à 650 euros. Si vous en trouvez un autre à 660 euros, vous paierez non seulement plus cher, mais vous n'aurez, en outre, pas droit à l'allocation-loyer. Par ailleurs, en tant que candidat locataire, vous en seriez peu responsable. Trouver un appartement deux chambres à 650 euros n'est pas chose aisée à Saint-Gilles, par exemple, pour citer une commune que je connais bien.

Le marché se rétrécit donc pour les candidats à l'allocation-loyer : si je ne trouve une location qu'à 660 euros, non seulement je paye plus cher, mais je ne bénéficie pas de l'allocation-loyer. Pourquoi ne pas avoir réfléchi à un système qui, en cas de dépassement, permette tout de même de bénéficier de l'allocation-loyer, tout en touchant la somme relative au plafond de 650 euros ? Évidemment, l'allocation-loyer ne peut permettre de financer des loyers abusifs ou excessifs, mais avec un plafond, on ne barrerait pas pour autant l'accès à toute une série de gens.

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik dank de heer De Wolf om dit onderwerp ter sprake te brengen. Groen is een voorstander van huurtoelagen, maar alleen als de huurprijzen aan banden worden gelegd, want anders zullen de prijzen als gevolg van de inflatie te sterk stijgen. Dat geldt zeker als de groep die voor de toelagen

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Je remercie M. De Wolf d'aborder le sujet. Groen est favorable à l'allocation-loyer, mais seulement si les loyers sont encadrés pour contrer de trop fortes hausses dues à l'inflation. À défaut de système pour les faire appliquer, les prix de référence que vous annoncez dans la presse*

in aanmerking komt, groter wordt. Het eindresultaat voor mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning, is dan negatief. De tabellen met referentieprijzen die u in de pers hebt aangekondigd zijn onvoldoende doeltreffend om de inflatoire druk onder controle te houden als er geen systeem is om ze afdwingbaar te maken. Wij pleiten voor een systeem met een commissie die paritair is samengesteld en die toeziet op de naleving van de referentieprijzen.

De heer Maron wees er terecht op dat het een pervers effect kan hebben om een maximumbedrag vast te leggen dat aan huur mag worden besteed. Als iemand slechts in aanmerking komt voor een huurtoelage indien hij of zij niet meer dan een bepaald deel van zijn inkomen aan huur besteedt, maar onder die grens geen huurwoning kan vinden, heeft die persoon geen andere keuze en moet hij toch meer betalen. Dat is nu eenmaal de realiteit op de Brusselse huurmarkt. Dergelijke personen worden dan van het premiesysteem uitgesloten omdat zij te veel huur betalen.

Dat probleem werd ook benadrukt tijdens de dag van het verzet tegen armoede op 17 september. Men wees erop dat de prijsdruk het grootst is in het segment van de meest betaalbare huurwoningen. Een tweede mogelijke negatief effect van een prijsbeperking zonder omkadering is dus dat de concurrentie in dat segment nog groter wordt.

Waarom werd er een maximumdrempel vastgelegd voor het aandeel van hun inkomen dat kandidaten voor een huurtoelage aan huur mogen besteden?

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Het cdH heeft zich er steeds voor ingezet om deze maatregel te laten welslagen. Toen de eerste Brusselse Huisvestingscode in 2002 van kracht werd, was ik als schepen van Brussel-Stad verantwoordelijk voor de Grondregie. Christian Lamouline heeft de onderhandelingen gevoerd en zonder het van de daken te schreeuwen hebben wij ervoor gezorgd dat het experiment met een huurtoelage*

seront insuffisants pour maîtriser la pression inflatoire. Nous préconisons la création d'une commission paritaire pour surveiller le respect des prix de référence.

M. Maron a très justement relevé l'effet pervers que peut avoir le montant maximum à consacrer au loyer. Ainsi, si une personne est obligée de débourser plus qu'une certaine partie de son revenu pour trouver à se loger, elle sera exclue du système de prime parce qu'elle paie un loyer trop élevé.

Ce problème a été souligné lors de la journée de lutte contre la pauvreté du 17 septembre. On y a indiqué que la pression sur les prix était la plus élevée dans le segment des locations les plus abordables. Le deuxième effet négatif d'une limitation de prix sans encadrement est qu'elle exacerbe la concurrence dans ce segment.

Pourquoi un plafond a-t-il été fixé pour la part de leur revenu que les candidats à une allocation-loyer peuvent consacrer à leur loyer ?

Mme la présidente.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Pour rappel, j'étais déjà en coulisses en 2002 lors de la publication du premier Code bruxellois du logement. Je n'étais pas encore parlementaire. Je reconnais que vous avez largement contribué, M. De Wolf, à ce qu'on parle de cette question.

Le cdH ne peut donc être suspecté de ne pas vouloir faire aboutir cette politique. J'étais échevin de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles. C'est

opgenomen werd in het regeerakkoord 2004-2009.

Iedereen hier is zich ervan bewust dat we niet aan de volledige vraag inzake huisvesting kunnen voldoen. Er staan immers maar liefst 45.000 gezinnen op de wachtlijst.

(Opmerkingen)

Iedereen is het erover eens dat er een huurtoelagesysteem moet komen en men kan niet zeggen dat de huidige minister tegenstribbelt. Zij zal ons binnenkort een antwoord geven en ze wil een onderdeel uit het regeerakkoord 2009-2014 tot een goed einde brengen.

Ik vind het zorgwekkend dat Ecolo, dat toen deel uitmaakte van de meerderheid, nog steeds zijn twijfels heeft. Zelfs de heer De Wolf lijkt enthousiaster.

(Samenspraak)

Een Ecolo-minister was destijds verantwoordelijk voor de invoering van de huurtoelage en we hebben gezien waar dat toe geleid heeft!

Of u het nu wilt of niet, er komt een nieuwe versie van het huurtoelagesysteem en dat werd aangepast opdat zo veel mogelijk mensen erbij gebaat zouden zijn.

Zoals mevrouw Carthé al aangaf, is de keuze voor openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) de juiste, want dat zijn eerstelijnsinstellingen. Ik denk dat we daarmee betere resultaten zullen behalen.

In tegenstelling tot de heer De Wolf hoef ik niet per se te weten in welke straten en buurten de aanvragers precies wonen. Ik zou wel willen weten hoeveel formulieren er tot nu toe ingediend werden, ook al is het waarschijnlijk nog te vroeg voor significante cijfers.

De minister heeft getoond dat ze bereid is om de zaak te evalueren en het zou kunnen dat we nog een aantal correcties moeten aanbrengen. Maar ik zou in eerste instantie willen weten of de mensen die momenteel recht hebben op een huurtoelage, interesse tonen voor de nieuwe versie.

Christian Lamouline qui a négocié cet accord et nous avons subtilement et intelligemment, sans faire de bruit, M. Maron, introduit dans l'accord de majorité 2004-2009 l'expérimentation d'un système d'allocation-loyer.

Tout le monde, dans cette commission, est bien conscient qu'on ne peut pas répondre à l'ensemble de la demande de logements : 43.000 personnes sont en attente, sans compter celles qu'on ne connaît pas.

(Remarques)

Il s'agit de 45.000 ménages, c'est exact. Il est impossible de répondre à une telle demande.

(Remarques)

Nous sommes tous d'accord sur le fait qu'il faut démarrer un système d'allocation-loyer. M. Maron, il est vrai que la première expérience de M. Doulkeridis a bénéficié à quinze ménages. On aurait voulu le saboter, qu'on n'aurait pu faire mieux !

Notre actuelle ministre, qui livrera sa réponse d'ici peu, ne peut pas être suspectée d'être de mauvaise composition. Elle veut faire aboutir un point de l'accord de majorité qui a été repris dans l'accord 2009-2014.

Je m'inquiète de voir qu'Ecolo, qui était dans la majorité et en charge de l'implémentation de l'allocation-loyer, reste toujours suspect. Je trouve même plus d'enthousiasme chez M. De Wolf.

(Colloques)

Il a l'air moins incrédule qu'Alain Maron, dont le ministre était en charge de cette question. On a vu les résultats !

M. Maron, on ne peut pas éviter la nouvelle mouture de l'allocation-loyer. Comme vous l'avez souligné dans votre intervention, M. De Wolf, l'allocation-loyer a été conçue pour le bénéfice du plus grand nombre.

Pourquoi les SISP ? Mme Carthé a répondu en affirmant qu'il s'agissait des institutions de première ligne les mieux placées. On découvrira les chiffres de Mme la ministre, mais j'ai le

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Mijnheer De Wolf, u blijft terugkomen op de huurtoelage en dat neem ik u niet kwalijk. Wat ik u wel kwalijk neem, is dat u het woord neemt in naam van de MR-fractie, die nooit aanwezig is wanneer dit onderwerp aan bod komt. Het leven van een fractieleider gaat niet over rozen!*

(Vrolijkheid)

In juni 2014 ging een proefproject rond de huurtoelage van start. Tegelijkertijd ging ik na hoe de regeling inzake de bestaande huurtoelage beter kon, zodat meer personen er gebruik van zouden kunnen maken. Sinds 3 mei 2016 is die aangepaste huurtoelage een feit.

Met de nieuwe 'omkaderde' huurtoelage wordt het mogelijk de verschillende bestaande toelagen te bundelen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de analyse van Isis-Consult en met de lessen die werden getrokken uit de hervorming van de toelage voor kandidaat-huurders van een sociale woning.

Daar heb ik het al meermaals over gehad. U laat trouwens niet na om mij daar bij elke begrotingsbespreking vragen over te stellen.

sentiment que cette expérience donnera davantage de résultats qu'auparavant.

Contrairement à M. De Wolf, je ne désire pas savoir dans quels quartiers et dans quelles rues les demandeurs sont localisés. Je voudrais avoir un aperçu général du nombre de formulaires retournés à l'administration. Il est sans doute trop tôt pour avoir des chiffres réellement significatifs, mais je pense que des corrections peuvent être apportées, comme le pensent d'autres membres de la commission, qui sont de bonne foi et espèrent que cette expérience réussira

La ministre a manifesté sa volonté d'évaluer les systèmes. Aujourd'hui, dans le chef des bénéficiaires de l'allocation-loyer, voyez-vous un intérêt pour cette nouvelle version ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- M. De Wolf, je ne vous en veux pas de m'interpeller sur la question de l'allocation-loyer. En effet, vous avez le mérite de la constance sur ce sujet. Par contre, je vous en veux parce que chaque fois que ce sujet est évoqué, c'est parce que vous êtes là pour le MR. Toutefois, ce sujet revient tous les trois mois ici et, très souvent, nous regrettons l'absence de parlementaires du MR à cette occasion. Je sais qu'il est compliqué d'être chef de groupe !

(Sourires)

À diverses reprises depuis mon entrée en fonction, j'ai eu l'occasion de préciser la marche que je comptais suivre dans le cadre de la réforme de l'allocation-loyer. Vous ne m'en voudrez pas d'analyser l'expérience pilote entamée en juin 2014, ni d'avoir cherché dans quelle mesure, en fonction des résultats de l'analyse de l'expérience pilote, l'allocation-loyer existante pouvait être améliorée pour toucher davantage de personnes. Cette allocation a été modifiée le 18 février 2016, avec une entrée en vigueur le 3 mai 2016.

Nous avons adopté une allocation-loyer encadrée qui correspondrait à la volonté exprimée dans le cadre de la déclaration de politique générale. Cette

De resultaten van het proefproject waren niet bevredigend, aangezien uiteindelijk slechts 43 gezinnen de toelage ontvingen. Na evaluatie bleek dat een vijftiental parameters tot dat resultaat hadden geleid. De belangrijkste daarvan zijn het feit dat de procedure niet automatisch in gang wordt gezet en de verplichting om in te gaan op de uitnodiging van de administratie binnen de zeer korte termijn van 30 dagen.

Twee derde van de begunstigden vroeg geen huurtoelage aan. Door die parameters kon het proefproject geen succes worden.

De bocht van Ecolo over dit onderwerp verbaast mij. Mijnheer De Wolf blijft tenminste bij zijn standpunt.

(Samenspraak)

Als u me dwingt om mijn mening te geven, doe ik dat graag.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- U was minister in 2014, toen het dossier bij de regering lag! Als het systeem niet goed was, had u dat toen moeten beseffen.*

allocation devrait permettre de regrouper autant que possible les différentes aides existantes. L'adoption de cette allocation doit tenir compte de l'analyse réalisée par le consultant Isis-Consult, mais aussi des enseignements tirés de la réforme de l'allocation à destination des candidats locataires à un logement social.

Nous avons eu l'occasion d'en parler à plusieurs reprises. Vous m'interrogez d'ailleurs systématiquement lors des discussions budgétaires.

Les résultats de la mise en œuvre de l'allocation-loyer pilote n'étaient pas satisfaisants, puisque seuls 43 ménages la percevaient. L'évaluation de cette aide réalisée par mon administration a mis en lumière un peu moins d'une quinzaine de paramètres ayant eu une incidence par rapport au résultat constaté. Citons principalement la procédure - avec l'impossibilité de la déclencher soi-même - et l'obligation de répondre à l'invitation de l'administration dans un délai très court de 30 jours, sous peine de ne plus pouvoir demander l'allocation.

Deux tiers des bénéficiaires potentiels n'avaient ainsi pas introduit de demande d'allocation. Tous ces paramètres font qu'il était très difficile de faire de cette expérience pilote un grand succès.

Peut-être que vos réserves d'aujourd'hui, M. Maron, ont été exprimées par votre formation politique lors de la mise en place de cette procédure, qui ne vous enthousiasmait pas déjà à l'époque. Je suis donc étonnée par le revirement du groupe Ecolo à cet égard. Au moins, M. De Wolf a le mérite de la constance à cet égard.

(Colloques)

J'ai toujours été extrêmement correcte sur le sujet, mais si vous me poussez à dire les choses comme je les pense, je le ferai bien volontiers.

M. Alain Maron (Ecolo).- Si ce dossier est tellement important pour votre formation politique, je vous rappelle que vous étiez ministre en 2014 ! Tout cela est passé en gouvernement ! Si le système était mauvais, vous auriez dû vous en rendre compte.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik heb de huurtoelage en de proceduremodaliteiten gesteund.*

Ecolo stond sinds 2014 altijd achter de huurtoelage. Vandaag uit u een aantal bedenkingen. Zijn die persoonlijk, of vertolkt u het standpunt van Ecolo?

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Het gaat om het standpunt van de partij.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat moet u verdedigen.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Dat doe ik ook.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Sinds 3 mei 2016 moeten de begunstigden van de huurtoelage minstens twaalf voorkeurrechten hebben; in Brussel wonen; over een gezinsinkomen beschikken dat lager is dan de bovengrens die in het besluit werd vastgelegd en dat gelijk is aan het leefloon. Ze mogen bovendien geen eigenaar zijn van vastgoed; geen herhuisvestingstoelage ontvangen of een woning huren waarvan de huurprijs boven de in het besluit vastgelegde grenzen ligt.*

De bovengrenzen werden eerder in het besluit vastgelegd. Als criteria gelden het woningtype en het aantal kamers. Uit de evaluatie van het proefproject bleek dat de kandidaat-huurders die een aanvraag indienen, gewoonlijk woningen huren waarvoor ze minder betalen dan de maximale huur die voor dat type woning werd vastgelegd. Toch bleek dat de aanvragers die een woning met drie kamers betrokken in 33% van de gevallen boven die bovengrens zaten.

Daarom zijn er in de nieuwe versie van het besluit twee uitzonderingen opgenomen: wanneer de begunstigde ouder is dan 65 of wanneer de gehuurde woning minstens drie slaapkamers heeft en de gezinssamenstelling het huren van zo'n woning rechtvaardigt, mag de huur tot 20% hoger liggen dan de referentiehuurprijzen in het besluit.

In de regeerverklaring is opgenomen dat het referentiehuurrooster, dat de regering onlangs

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai soutenu l'allocation-loyer et les modalités de procédure.

Il faut être concret. Depuis 2004, j'ai toujours entendu Ecolo défendre l'allocation-loyer. Aujourd'hui, vous émettez une série de réserves, dont vous devriez peut-être préciser si elles sont personnelles ou si elles représentent la position d'Ecolo.

M. Alain Maron (Ecolo).- Ce ne sont pas des réserves personnelles. C'est dans notre programme.

Mme Céline Fremault, ministre.- Alors, si c'est dans votre programme, il faut le défendre !

M. Alain Maron (Ecolo).- C'est ce que je fais.

Mme Céline Fremault, ministre.- Depuis le 3 mai dernier, l'allocation-loyer a été modifiée. Les conditions que doivent remplir les bénéficiaires sont désormais les suivantes :

- disposer d'au moins douze points de priorité ;

- être domicilié à Bruxelles ;

- avoir un revenu familial inférieur au plafond maximum déterminé par l'arrêté, égal au montant du revenu d'intégration sociale ;

- ne pas être propriétaire d'un bien immobilier ;

- ne pas être bénéficiaire d'une allocation de relogement ou de déménagement, installation et loyer ;

- louer un logement dont la charge locative ne peut dépasser les plafonds déterminés par l'arrêté, conformément à la déclaration de politique régionale.

Ces plafonds sont ceux qui étaient fixés antérieurement par l'arrêté. Les critères sont le type de logement - appartement ou maison - ainsi que le nombre de chambres. L'évaluation de l'allocation pilote a en effet démontré que les candidats locataires qui introduisent une demande louent principalement des logements dont le loyer est inférieur au loyer maximal fixé pour leur type de logement. Elle faisait néanmoins le constat que

goedkeurde, als referentie voor de huurtoelage zal dienen. Met het rooster wordt het gemakkelijker om rekening te houden met de impact van de wijk. Bovendien steunt het rooster op reële huurprijzen, wat het betrouwbaar maakt.

Op uw vragen naar de resultaten, het aantal toegekende huurtoelagen sinds de herziening van het besluit en de geografische herkomst van de begunstigden, kan ik nu nog niet antwoorden. De software voor de behandeling van de aanvragen en de uitbetaling van de toelagen is nog niet klaar. Ik kan u alleen voorlopige cijfers geven.

Tot nu toe werden er 5.500 individuele informatiebrieven aan mogelijke begunstigden verzonden. In totaal vroegen kandidaat-huurders 2.026 formulieren aan, waarvan er 765 ingevuld naar de administratie werden teruggestuurd.

(Opmerkingen van de heer De Wolf)

Het gaat om dubbel zoveel aanvragen als bij het vorige proefproject. De evaluatie die ik begin 2017 wil uitvoeren, zal gedetailleerdere resultaten opleveren.

De aanvraagprocedure werd aangepast. Kandidaten kunnen voortaan op elk moment en uit eigen beweging een aanvraag indienen, zonder dat de administratie hen daartoe uitnodigt.

De communicatie over de huurtoelage verliep via uiteenlopende kanalen, onder andere via de media en op de website van het gewest. Daarnaast organiseerden de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en de OCMW's informatie- en opleidingssessies. De verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) werden van de wijzigingen op de hoogte gebracht. Ten slotte kregen de kandidaat-huurders met minstens twaalf voorkeurrechten een brief.

De nieuwe aanvraagprocedure houdt in dat de potentiële begunstigde zelf contact opneemt met de OVM bij wie hij op de wachtlijst staat, zodat de voorwaarden automatisch gecontroleerd kunnen worden.

Vervolgens wordt de aanvraag geregistreerd en aan de administratie doorgegeven. Die bezorgt de kandidaat binnen de tien dagen een gepersonaliseerd, vooraf ingevuld

les demandeurs occupant des logements de trois chambres dépassaient, dans 33 % des cas, le loyer maximal prévu par la réglementation.

La nouvelle version de l'arrêté prévoit donc deux tempéraments à cet encadrement : le premier lorsque le bénéficiaire est âgé de plus de 65 ans, et le second lorsque le logement loué contient au minimum trois chambres et que la composition du ménage justifie l'occupation d'un tel logement. Dans ces deux hypothèses, le loyer peut être jusqu'à 20% supérieur aux loyers référencés dans l'arrêté.

M. De Wolf, vous évoquez une certaine iniquité entre bénéficiaires potentiels de l'allocation en fonction du quartier dans lequel se situe leur résidence, et vous me demandez si le Conseil d'État fait état, dans son avis, de cette inégalité. Ce n'est absolument pas le cas.

Cependant, je tiens à préciser que la réflexion à propos des loyers de référence n'est pas achevée. La déclaration de politique régionale prévoit que la grille des loyers de référence constitue à terme la référence appliquée dans le cadre de l'allocation-loyer. Cette grille vient d'être approuvée par le gouvernement. Nous l'utiliserons donc dans le cadre de l'allocation encadrée, dans sa version de la déclaration de politique régionale. L'utilisation de la grille va permettre de mieux prendre en considération l'impact du quartier dans le cadre du référent utilisé. Elle a aussi l'avantage d'être construite sur des loyers réellement constatés par l'observatoire des loyers. Elle est tout à fait fiable, puisqu'elle reprend 85% des loyers.

Vous m'interrogez également à propos des résultats et du nombre d'attributions d'allocations-loyers depuis la révision de l'arrêté, ainsi qu'à propos de l'origine géographique des bénéficiaires. Il est un peu tôt pour répondre de manière exhaustive à cette question, car le logiciel informatique permettant le traitement et le paiement des demandes est en cours d'achèvement. Les premiers paiements n'étant dès lors pas encore effectués, je ne peux vous donner que des chiffres provisoires.

À ce jour, 5.500 lettres informatives individualisées ont été transmises aux bénéficiaires potentiels. Un total de 2.026

aanvraagformulier, samen met een overzicht van de documenten en attesten die bij de aanvraag moet worden gevoegd. De aanvrager moet het ondertekende formulier en de nodige documenten bezorgen aan de administratie, die het dossier onderzoekt.

Een kandidaat-huurder kan zijn aanvraag ook via het OCMW indienen. De maatschappelijk werkers kunnen hun gebruikers dan helpen met de aanvraag.

Die procedure kreeg de voorkeur omdat ze tot beter onderbouwde dossiers leidt, waardoor er minder aanvragen worden afgewezen. Bovendien beperkt ze het aantal aanvragen door personen die niet aan de voorwaarden voldoen, waardoor de administratie de aanvragen binnen een redelijke termijn kan verwerken. Een bijkomend voordeel is dat de betrokkenen meteen hun gegevens bij de OVM kunnen bijwerken als dat nodig is.

Bij de evaluatie begin 2017 zal blijken of deze procedure de gewenste resultaten oplevert of nog moet worden verbeterd.

Aangezien de software nog niet helemaal klaar is, kan ik nog geen informatie geven over het gemiddelde bedrag van de huurtoelage. Wat ik u wel al kan zeggen, is dat de huurtoelage minstens 100 euro zal bedragen.

Ik ben ervan overtuigd dat deze toelage eindelijk iets zal opleveren. Uit de evaluatie van het proefproject bleek dat een aantal moeilijkheden moest worden weggewerkt. Een diepgaandere evaluatie is belangrijk in het kader van de rationalisering van de steunmaatregelen waar ik naar streef.

Het verheugt mij dat op mevrouw El Bakri na de vertegenwoordigers van alle fracties zich over de huurtoelage konden uitspreken. Zo beschikt iedereen nu over de nodige informatie. De huurtoelage komt ongetwijfeld ook aan bod bij de begrotingsbesprekingen.

demandes de formulaires a été sollicité par les candidats-locataires et à peu près 765 formulaires de demande complètes ont été renvoyés à l'administration du logement.

(Remarques de M. De Wolf)

Ceci représente déjà deux fois plus de demandes que lors de l'expérience-pilote menée par mon prédécesseur. Pour obtenir des informations plus détaillées, il faudra attendre l'évaluation de l'outil, que je compte mener début 2017, une fois les premiers paiements effectués.

En ce qui concerne la procédure d'introduction des demandes, la philosophie de l'arrêté a changé. Contrairement à avant, le candidat potentiel peut introduire à tout moment, et d'initiative, une demande. Il ne doit plus attendre d'être sollicité par l'administration. Cela me semble primordial !

L'information autour de cette aide a été faite par différents canaux. C'est le cas notamment par une information dans les médias et sur le site internet de la Région. Des séances d'information et de formation des SISP et CPAS ont également eu lieu. Les associations d'insertion par le logement (AIPL) ont également été informées des modifications survenues. Enfin, comme je l'ai souligné, des courriers individualisés (dans lesquels la procédure de demande est expliquée) ont été transmis aux candidats locataires référencés dans nos bases de données comme ayant au moins douze points de priorité. Ces courriers n'ont donc pas été envoyés à tous les candidats locataires.

La nouvelle procédure de demande se déroule comme suit : le candidat potentiel s'adresse à sa SISP, au sein de laquelle il est inscrit. Cela permet de faire un premier contrôle automatique des conditions (titres, revenus, domiciliation, composition familiale, etc).

La demande est ensuite enregistrée via un logiciel installé au sein de chaque SISP et transmise à l'administration du logement. Celle-ci transmet ensuite dans les dix jours au candidat un formulaire de demande personnalisé et pré-rempli, avec des explications sur les documents et attestations devant être joints à la demande, afin de finaliser leur dossier. Le formulaire signé par le demandeur et les documents ad hoc doivent

ensuite être envoyés à l'administration, qui instruira ensuite le dossier.

Il est par ailleurs également possible, pour le candidat locataire, d'introduire sa demande via son CPAS. Cela permet, en pratique, aux assistants sociaux d'épauler leurs usagers dans le cadre de la procédure de demande.

Cette procédure a été privilégiée afin de permettre une meilleure composition des dossiers - élément essentiel - et partant, de limiter le nombre de rejets de demandes. Elle a également été retenue pour assurer des délais raisonnables de traitement des demandes par l'administration, en limitant le nombre de demandes introduites par des personnes ne répondant pas aux conditions d'octroi. De manière accessoire, la procédure permet également aux intéressés de mettre à jour leurs données auprès de leur SISP, si nécessaire.

L'évaluation que je compte mener début 2017 devrait permettre de déterminer si la procédure livre les résultats escomptés ou si elle peut encore être améliorée.

Enfin, vous m'interrogez également à propos du montant moyen versé au titre d'allocation-loyer. Pour les raisons que j'ai évoquées, je ne dispose pas encore de cette information, du fait de l'achèvement du programme informatique. Néanmoins, les allocations se chiffreront au moins à 100 euros.

J'ai bon espoir que cette allocation puisse enfin sortir ses effets. J'ai hérité d'un projet lancé en 2014, pour lequel une évaluation s'imposait. Il importait de pointer les difficultés : l'envoi par recommandé, ainsi que les nombreux paramètres qui ont largement compliqué la mise en place de l'expérience pilote. L'évaluation fondamentale de celle-ci sera importante dans le cadre de la rationalisation des aides que j'ambitionne de réaliser.

Voici l'état des lieux aujourd'hui. Je suis contente que les représentants de tous les groupes politiques, à l'exception de Mme El Bakri, aient pu se prononcer sur le sujet. Cela permet à tous de disposer de l'information en ce début de mois de novembre. Je ne doute pas que nous reviendrons sur le sujet dans le cadre des prochaines discussions budgétaires.

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

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Mevrouw de minister, het is niet aan u om aan de parlementsleden goede of slechte punten uit te delen. U staat niet boven ons. Het is onaanvaardbaar dat u de kwaliteit van ons werk bekritiseert.*

Wij hebben verschillende voorstellen van ordonnantie ingediend en die meermaals aangepast. Wij hebben zelfs een specifiek contract met een grendelsysteem voorgesteld, maar u veegt dat alles van tafel omdat dit dossier uw regering verlamt.

Mevrouw Carthé beweert akkoord te kunnen gaan met de maatregel op voorwaarde dat de markt aan banden wordt gelegd, de huurprijzen worden ingeperkt en er een referentietabel met huurprijzen wordt opgesteld. Maar hoe zult u de markt beheersen? U voelt er niet veel voor om beperkingen inzake huurprijzen op te leggen, wat wij begrijpen. Wij zijn het ermee eens dat de huurprijzentabel een indicatieve tabel is. Uw socialistische regeringspartner laat echter een ander geluid horen.

(Opmerkingen)

Het is voorts belangrijk dat iedereen toegang heeft tot de huurtoelage, ongeacht de gemeente waar hij woont. Dat is een essentieel gelijkheidsbeginsel. De maxima in het besluit sluiten de facto de helft van de gemeenten uit, omdat de huurprijzen er veel hoger liggen.

Mijn cijfers klopten. Er zijn 5.000 mogelijke begunstigden geïdentificeerd, 2.000 formulieren verstuurd en 700 dossiers onderzocht. Dat is een peulenschil op een totaal van 43.000 personen.

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

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

M. Vincent De Wolf (MR).- Sur la forme, je répète qu'il ne vous appartient pas de distribuer aux parlementaires de bons et de mauvais points, comme une donneuse de leçons. Sur le plan hiérarchique, vous ne leur êtes aucunement supérieure. Votre avis sur la qualité du travail mené par les uns et les autres est inacceptable.

Vous saluez ma constance dans ce dossier. Sachez cependant que depuis des années, nous déposons des propositions d'ordonnance. Nous nous sommes adaptés à plusieurs reprises. Nous avons même proposé un système de contrat verrouillé, mais vous avez balayé tout cela parce que, dans ce dossier, votre gouvernement est paralysé depuis des années.

Mme Carthé dit pouvoir être d'accord, pour autant qu'il y ait encadrement des loyers, maîtrise du marché et grille des loyers. Mais comment parviendrez-vous à maîtriser le marché, au vu de vos déclarations dans la presse ? Vous ne voulez pas d'un encadrement des loyers et nous vous soutenons sur ce point, comme nous soutenons le fait que la grille des loyers soit indicative. Toutefois, je n'entends pas le même discours chez votre partenaire socialiste.

(Remarques)

J'en viens aux communes et quartiers concernés. Permettre aux personnes, quelle que soit la commune où elles habitent, d'accéder au même système d'allocation-loyer, est une mesure d'équité majeure et essentielle. Or, les plafonds fixés dans l'arrêté empêchent la moitié des communes d'être recevables, puisque les montants des loyers y sont largement supérieurs.

Les chiffres que j'avais cités étaient justes : 5.000 personnes identifiées, 2.000 formulaires envoyés et 700 dossiers à l'étude. Sur 43.000, vous avouerez que cela reste pelliculaire et que cela ne permettra pas aux Bruxellois qui sont dans la précarité d'en sortir grâce à l'obtention d'un logement.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De vorige regering had in haar meerderheidsakkoord een proefproject rond de huurtoelage opgenomen. Op het einde van de legislatuur heeft de staatssecretaris voor Huisvesting het regeerakkoord doen naleven. Niets meer of niets minder. Voor het overige deelt u punten uit en trekt u een rookgordijn op, maar antwoordt u niet op de vragen.*

Ik heb u slechts één vraag gesteld: waarom hebt u voor een systeem gekozen waarbij sommige personen tweemaal worden gepenaliseerd? U zegt dat de huurprijs voor een appartement met twee slaapkamers maximum 650 euro mag bedragen. Dat plafond kan worden gebruikt voor de berekening van de huurprijs, maar waarom iemand die een appartement huurt voor 660 euro, geheel en al uitsluiten? Denkt u werkelijk dat de kandidaat-huurders kunnen kiezen hoeveel ze voor hun appartement betalen en de eigenaar kunnen vragen om de huurprijs te verlagen tot 650 euro?

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Le gouvernement précédent avait fait inscrire dans son accord de majorité une allocation-loyer pilote. M. Mampaka Mankamba a bien expliqué comment cela s'était passé. En fin de législature, le secrétaire d'État en charge du Logement a fait respecter l'accord de gouvernement. Point à la ligne. Pour le reste, vous ergotez, donnez des points, faites des écrans de fumée, mais vous ne répondez pas aux questions.

Je vous en ai posé une seule : pourquoi avoir choisi ce système avec une double peine ? Vous dites que pour un appartement deux chambres, le loyer doit être de maximum 650 euros. D'accord, pour ce qui est du calcul de l'allocation-loyer. Mais pourquoi exclure un éventuel bénéficiaire qui louerait à 660 euros ?

Vous imaginez-vous que les locataires et les candidats locataires ont le choix du prix de l'appartement qu'ils convoitent ? Si vous cherchez un appartement avec deux chambres parce que vous en avez besoin, dans certaines communes vous n'avez pas le choix. Vous ne pouvez pas dire au propriétaire qu'il doit baisser son prix à 650 euros ! Ou alors, il peut éventuellement accepter de le faire, mais au noir ou en exigeant d'autres types de compensations, qui sont hors bail. Cela ne va pas non plus.

Pourquoi ne pas accepter que les gens payent plus que 650 euros comme loyer, tout en calculant l'allocation-loyer sur la base de 650 euros ? Au moins, on ne leur fermerait pas la porte.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik treed de repliek van mijn collega bij: u hebt geen antwoord op de vraag over de maximale huurprijs. Het probleem is dat een woning die 500 euro per maand waard is, tegenwoordig in de praktijk voor 600 euro kan worden verhuurd omdat er zoveel wanhopige kandidaten zijn en er altijd wel eentje bereid is om die hogere prijs te betalen. De prijzen stijgen omdat de vraag veel groter is dan het aanbod.

Door de huurtoelage zullen sommige kandidaat-

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Je me joins à la réplique de mon collègue. Vous ne répondez pas à la question du loyer maximal. Un logement qui vaut 500 euros par mois peut aujourd'hui être loué 600 euros, vu le nombre de candidats désespérés prêts à payer ce prix. Les prix augmentent parce que la demande est bien supérieure à l'offre.*
Les candidats locataires bénéficiant de l'allocation-loyer auront plus de pouvoir d'achat et pourront donc payer un loyer plus cher, ce qui fera grimper les loyers de plus belle. Un système

huurders meer koopkracht krijgen en bijgevolg meer kunnen betalen, waardoor de huurprijzen nog sterker zullen stijgen. Ook op dat probleem hebt u geen antwoord. U plant geen omkadering van de referentieprijzen. Het volstaat niet om richtprijzen te publiceren op een website. Er moet ook een systeem komen om de maximumprijzen af te dwingen. De uitzonderingsregels die u hebt vermeld, en die bijvoorbeeld voor grotere appartementen gelden, volstaan niet.

doit encadrer l'imposition de prix maximaux. Les règles concernant les exceptions et celles ayant trait aux grands appartements ne suffisent pas.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Er was aangekondigd dat de evaluatie van het proefproject voor het einde van het jaar zou plaatsvinden, maar ondertussen is die al uitgesteld tot begin 2017.*

(Opmerkingen)

Het zijn niet die enkele maanden vertraging die mij zorgen baren. Ik zou vooral willen weten op welke manier de band gelegd zal worden met de huurprijzentabel die net is goedgekeurd.

Mme Michèle Carthé (PS).- J'ai cru comprendre que l'évaluation du projet pilote sera réalisée au début de 2017. Vous l'aviez cependant annoncé pour la fin de l'année, maintenant c'est le début ou le printemps 2017.

(Remarques)

Ce ne sont pas les quelques mois qui me préoccupent ; je souhaite savoir comment bien faire la liaison avec la grille des loyers qui vient à peine d'être adoptée. Nous attendons donc avec impatience l'évaluation et surtout ce lien avec la grille des loyers pour répondre à toutes les préoccupations avancées aujourd'hui.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Ik ben zeer tevreden over de antwoorden van de minister en wil mijn enthousiasme delen met alle commissieleden die met deze problematiek begaan zijn.*

Niet alle 43.000 aanvragers beschikken over twaalf voorrangsrechten en voldoen aan de voorwaarden.

(Samenspraak)

Mevrouw de minister, ik hoop dat u de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's), de OCMW's en de openbare vastgoedmaatschappijen bij de informatie en bewustmaking zult betrekken om ervoor te zorgen dat de maatregelen de personen bereiken voor wie ze zijn bestemd.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- J'ai reçu toutes les réponses à mes questions. Je suis très satisfait de la réponse de la ministre et je voudrais partager mon enthousiasme avec tous les commissaires sincèrement préoccupés par le sujet.

Sur les 43.000 demandes évoquées par M. De Wolf, il convient d'observer que tous les demandeurs ne disposent pas de douze points de priorité. Il y en a peut-être 25.000 qui n'ont que 5 points de priorité. Ils ne sont donc pas dans les conditions.

(Colloques)

Madame la ministre, veillez à impliquer les associations d'insertion par le logement (AIPL), les CPAS et les SISP dans la sensibilisation. Nous n'avons pas tous été échevin dans une grande municipalité. Ayant un pied au parlement et un pied à l'extérieur de celui-ci, je me suis rendu compte que l'information et la sensibilisation

étaient indispensables afin que les mesures profitent vraiment à ceux à qui elles sont destinées.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de goedkeuring van gebieden met verhoogde huurprijs voor de SVK's".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF,

betreffende "de verhoging van de huurprijs betaald door de SVK's".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- De sociale verhuurkantoren (SVK's) verrichten uitstekend werk. In enkele jaren tijd is het aantal woningen dat ze beheren gestegen van 2.800 tot meer dan 4.000. Dat is bijna evenveel als een grote openbare vastgoedmaatschappij. De SVK's worden dus een alsmaar belangrijkere pijler van ons huisvestingsbeleid.*

Het instrument zou evenwel nog meer kunnen worden ingezet, bijvoorbeeld voor woningen boven winkels of studentenwoningen. De regering heeft in haar regeerakkoord de belofte gedaan om het aantal woningen in beheer van de SVK's te verhogen. De regering zou specifieke stimuli bestuderen om het aanbod te versterken, die dan eventueel afhankelijk van de beschikbare budgettaire ruimte ingevoerd zouden worden. Misschien kunnen we middelen vinden dankzij de fiscale hervorming.

Van bij uw aantreden hebt u de koe bij de horens gevat en een nieuw besluit over de SVK's

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "l'adoption de zones à loyer majoré pour les AIS".

INTERPELLATION JOINTE DE M. VINCENT DE WOLF,

concernant "la majoration des loyers payés par les AIS".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Le secteur des agences immobilières sociales (AIS) est, on le sait, particulièrement performant. Nous avons tous soutenu cette politique. En quelques années, ce secteur est passé de 2.800 logements à plus de 4.000 logements. Elles constituent de ce fait un acteur de plus en plus incontournable de notre politique du logement. C'est presque l'équivalent d'une grande société immobilière de service public (SISP) à elle seule.

Cet outil mériterait à mon sens d'être utilisé encore plus largement dans le cadre de problématiques aussi diverses que la réhabilitation des logements au-dessus des commerces ou le logement étudiant. Le gouvernement et vous-même croyez, tout comme moi, au potentiel du secteur. La déclaration de politique régionale dispose en effet à ce propos qu'"en complément des politiques publiques de rénovation et de construction de logements publics, le gouvernement augmentera le nombre de logements gérés par les agences immobilières sociales et la mise en place

aangenomen op 17 december 2015. Ik hoop dat wij de eerste resultaten tegen het einde van het jaar zullen kunnen beoordelen. Er is niettemin nog altijd een pijnpunt.

In sommige wijken, vooral in het zuiden van de stad, vertrouwen de eigenaars maar weinig woningen aan de SVK's toe omdat het verschil tussen de huurprijs die ze op de privémarkt kunnen vragen en de voordelen die ze via het SVK-systeem kunnen genieten te groot is.

Het besluit van 17 december 2015 bevat de mogelijkheid om zones te bepalen waar de huurprijzen van de SVK's kunnen worden verhoogd om het systeem aantrekkelijker te maken. Die zones waren toen nog niet afgebakend.

Op 28 september 2016 berichtte Le Soir dat de regering op uw initiatief de zones met verhoogde huurprijs heeft vastgelegd. Klopt dat? Kunt u ons de details toelichten, en met name de criteria waarop u zich hebt gebaseerd? Over welke wijken gaat het?

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Het betoog dat ik nu zal houden, hangt nauw samen met dat van mijn vorige interpellatie.*

Mijn fractie is altijd al voorstander geweest van het systeem met de sociale verhuurkantoren

d'incitants spécifiques pour amplifier cette offre sera étudiée et éventuellement mise en œuvre en fonction des marges budgétaires disponibles". On pourrait peut-être trouver des moyens grâce à la réforme fiscale en cours. Dès votre entrée en fonction, vous avez pris les choses en main, puisque vous avez adopté un nouvel arrêté organisant les agences immobilières sociales, le 17 décembre 2015. J'ose croire que nous pourrons évaluer les premiers effets concrets de cet arrêté en cette fin d'année. Une problématique reste toutefois d'actualité.

Dans certains quartiers, surtout au sud de la ville, on constate malheureusement que peu de logements sont confiés à des AIS en raison du différentiel trop important entre le loyer auquel peut prétendre le propriétaire sur le marché privé et les avantages dont il peut bénéficier via le système des AIS.

L'arrêté du 17 décembre 2015 prévoyait cependant la possibilité de déterminer des zones dans lesquelles les loyers des AIS pourraient être majorés afin de rendre plus attractif ce système. Ces zones devaient néanmoins encore être délimitées.

Le 28 septembre dernier, le journal "Le Soir" relayait l'information selon laquelle le gouvernement aurait, à votre initiative, adopté ces zones à loyer majoré. Pourriez-vous nous le confirmer ? Pourriez-vous nous détailler le système et notamment les critères qui ont permis de délimiter ces zones à loyer majoré ? Pourriez-vous nous préciser quels sont les quartiers concernés ?

Dans ce même journal, figurait une carte qui n'avait rien à voir avec la question mais qui était quand même assez indicative sur la réalité des coûts du logement en Région bruxelloise.

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

M. Vincent De Wolf (MR).- Si les circonstances l'avaient permis, j'aurais développé ma précédente interpellation portant sur l'allocation-loyer en même temps que celle-ci. Les interventions faites par les uns et les autres ne le permettaient pas. En effet, les deux interpellations constituent en

(SVK's). Het heeft immers gedeeltelijk bijgedragen tot de redding van de sector. Toch zijn de problemen in verband met de sociale mix en de ongelijke toegang tot huisvesting daarmee niet van de baan.

In sommige buurten is het echt noodzakelijk dat we een overschrijding van de maximale huurprijs toestaan. Als het verschil met de gangbare huurprijzen in die gemeenten te groot is, zullen steeds minder eigenaars hun woning nog willen toevertrouwen aan een SVK, ondanks de vele voordelen die daaraan verbonden zijn. We hebben dat al kunnen vaststellen in een aantal gemeenten in het zuiden van het gewest, waar er in verhouding maar erg weinig woningen door SVK's worden beheerd.

Uw voorstel om de maximale huurprijs in bepaalde gevallen te verhogen is een stap in de goede richting, maar het is niet voldoende om het tij te keren.

Volgens de documenten die ik heb kunnen inkijken, kunnen die uitzonderingen alleen maar toegepast worden als de woning zich bevindt in een door de regering afgebakende zone, waarbij zij rekening houdt met de nood aan dergelijke woningen op die plaats en met de gemiddelde huurprijs op basis van de cijfers van het Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting.

Op basis van een studie hebt u die zones nu vastgelegd. Ik heb echter het besluit waarin de zones staan, niet gevonden in het Belgisch Staatsblad.

In de editie van 28 september 2016 maakte de krant Le Soir echter wel gewag van een aantal buurten. De krant meldde dat de maximale huurprijs alleen maar in erg dure buurten zoals die van de Tervurenpoort, de Sint-Michielslaan, de Generaal Jacqueslaan, de vijvers van Elsene enzovoort, met 10% verhoogd mag worden. Als die informatie klopt, vind ik uw hervorming onbegrijpelijk, want dat is ruim onvoldoende om ervoor te zorgen dat er in die buurten, die tot het Brusselse topsegment behoren, meer woningen aan SVK's worden toevertrouwd.

Wat was trouwens de methodologie van de studie waarop u uw regelgeving hebt gebaseerd? Welke

quelque sorte les deux faces d'une même pièce, l'une étant l'écho de l'autre.

Mon groupe soutient depuis toujours le système des agences immobilières sociales (AIS). C'est lui qui a sauvé secteur en partie depuis quelques années. Cela dit, malgré le dynamisme des pouvoirs publics et des asbl en la matière, le problème de mixité sociale et d'inégalité d'accès demeure.

En effet, il faudrait permettre, dans certains quartiers, de payer un loyer supérieur au barème fixé et qui soit davantage en phase avec les réalités de terrain. Rien ne sert en effet de fixer des plafonds qui sont largement dépassés dans un grand nombre de communes. Cela entraîne un tel écart de prix qu'aucun propriétaire n'acceptera de mettre un bien en AIS.

Des avantages importants existent pour le propriétaire en termes de primes : il y a une déresponsabilisation puisqu'il ne faut plus gérer soi-même le bien, qu'on peut le confier pour partir à l'étranger, une garantie de solvabilité est accordée... Nous tenons compte de ces arguments, mais si le différentiel évoqué plus haut est trop important, nous n'y arriverons pas. Ce phénomène est déjà observé dans certaines communes au sud de Bruxelles et, proportionnellement, très peu de biens y sont donc gérés par des AIS.

D'après nos constats, votre proposition de majoration va dans le bon sens mais, là encore, c'est en termes d'ampleur que le bât blesse. Si nous avons bien compris votre proposition de mise en place de 10% des barèmes - de manière linéaire, non modalisée en fonction des quartiers ou communes et pour une durée limitée à trois ans -, celle-ci n'est pas de nature à inverser le phénomène qui a été indiqué.

Selon les documents auxquels nous avons eu accès : "Pour que le montant des loyers puisse être ainsi majoré, encore faudra-t-il que le logement soit situé dans l'une des zones géographiques déterminées après accord du gouvernement, en tenant compte du besoin de la présence de logements entrant dans le champ d'application du présent arrêté et sur la base du loyer moyen constaté par l'Observatoire de l'habitat".

Une étude vient de vous permettre d'identifier ces

criteria werden er gebruikt om de buurten te selecteren? Bevestigt u dat de overschrijding van de maximale huurprijs beperkt is in tijd en op basis van de in de pers vermelde zones?

zones géographiques. Au moment du dépôt de la question, nous n'avons pas trouvé l'arrêté précisant ces zones dans les pages du Moniteur belge.

En revanche, dans l'édition du 28 septembre 2016 du journal Le Soir, certains quartiers étaient cités. Et si les informations publiées dans le quotidien sont exactes - on ne peut le vérifier puisqu'on ne dispose pas de l'arrêté -, alors on ne comprend vraiment pas la réforme. Si l'on ne peut augmenter de 10% que les biens situés dans les quartiers où les loyers sont largement les plus élevés (Porte de Tervueren, boulevard Saint-Michel, boulevard Général Jacques, étangs d'Ixelles), c'est grotesque ! Comment allez-vous faire en vous limitant à 10% accordés à ces quartiers pour que davantage de biens soient mis en AIS, ce qui est notre demande ?

Quelle a été la méthodologie de l'étude ayant permis de définir les zones géographiques visées par votre réglementation ? Quels sont les critères objectifs qui vous ont permis d'inclure ou d'exclure certains quartiers ? Confirmez-vous la limitation dans le temps de la majoration des loyers et les zones géographiques citées dans la presse ?

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Alle fracties zijn het erover eens dat de SVK's een van de meest efficiënte instrumenten zijn om de Brusselaars aan een betaalbare woning te helpen.*

Het systeem van de SVK's is voortdurend geëvolueerd sinds de invoering ervan aan het einde van de jaren negentig op initiatief van een socialistische collega. In antwoord op een interpellatie van mevrouw Désir lichtte u ons de veranderingen in grote lijnen toe en kondigde u aan dat er extra middelen zouden worden vrijgemaakt.

De jongste wijziging, namelijk de zones met verhoogde huurprijs, wekt het enthousiasme van sommige collega's op, maar lijkt niet op algemene instemming te kunnen rekenen. Hebt u de SVK's geraadpleegd? Hoe staan zij tegenover de zones met verhoogde huurprijs? Wat was het advies van de Adviesraad voor Huisvesting?

Discussion conjointe

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

Mme Michèle Carthé (PS).- Sauf erreur de ma part, tous les groupes ici présents reconnaissent que les AIS sont l'un des outils les plus efficaces pour répondre aux difficultés que rencontrent de nombreux Bruxellois dans l'accès à un logement à un prix acceptable.

Le système des AIS est en constante évolution depuis l'époque de leur lancement à la fin des années nonante, à l'initiative d'un collègue socialiste. En réponse à une interpellation de ma collègue Caroline Désir, vous nous aviez exposé les grandes lignes des adaptations que vous apportiez au fonctionnement du système des AIS. Vous aviez notamment expliqué que des moyens supplémentaires lui étaient octroyés.

Si la dernière modification qui fait l'objet de l'interpellation - c'est-à-dire la zone à loyers majorés - suscite l'enthousiasme de certains sur certains points, elle ne semble cependant pas faire

l'unanimité. Connaissant votre souci de concertation avec les associations et le terrain, pourriez-vous nous dire si vous avez consulté les AIS et quelle a été la position de ces dernières au sujet de ces zones à loyers majorés ? Par ailleurs, quel est l'avis rendu par le Conseil consultatif du logement sur cette modification ?

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).- Ik juich elke maatregel toe die kwetsbare Brusselaars makkelijker toegang geeft tot een woning. De SVK's zijn efficiënte instrumenten om de huisvestingsdiscriminatie te bestrijden en het tekort aan publieke woningen en de hoge huurprijzen op de privémarkt op te vangen.*

De SVK's zijn vooral geconcentreerd in de eerste kroon. In andere gemeenten, vooral in het zuiden van Brussel, worden er minder woningen aan de SVK's toevertrouwd wegens het verschil tussen de huurprijs op de privémarkt en de maximale huurprijs die de SVK's hanteren.

Wat zijn de meest getroffen wijken? Welk soort woning wordt het meest te huur aangeboden: studio's, appartementen met een, twee of drie slaapkamers, huizen?

Wij hebben in de media vernomen dat de regering zones met verhoogde huurprijs heeft vastgesteld. In die zones kunnen de SVK's 10% meer aan de eigenaar betalen dan de referentieprijs. Dat systeem verandert niets voor de huurder, die hetzelfde bedrag betaalt.

Werd er een studie uitgevoerd? Door wie? Welke zones werden er geselecteerd?

Werd de sector geraadpleegd? Hoe reageert die op de nieuwe maatregel?

De verhoging van de huurprijzen zou tot drie jaar beperkt zijn. Gaat het om een proefperiode? Zal er nadien een evaluatie plaatsvinden?

Wordt er in de zones met verhoogde huurprijs rekening gehouden met de aanwezigheid van een tuin? Dat element komt niet voor in de tabel van referentieprijzen.

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Nous saluons toute mesure visant à faciliter l'accès au logement pour les publics les plus fragilisés. Les agences immobilières sociales (AIS) sont des dispositifs très efficaces contre la discrimination au logement, la pénurie de logements publics et la cherté des logements privés.

Les AIS se concentrent dans la première couronne. Des communes, notamment du sud de la Région, peinent à confier leurs biens pour des raisons de différentiel entre logements privés et loyers plafonnés des AIS.

Existe-t-il une cartographie des quartiers plus touchés ?

Quels sont les biens le plus couramment mis en location ? Studios, appartements d'une, de deux ou de trois chambres, maisons ?

La presse nous apprend la fixation d'une zone à loyers majorés. Les AIS pourront y verser 10% de plus par rapport à la grille des loyers. Ce système ne changera rien pour le locataire, qui paiera le même montant. La presse nous annonce que le gouvernement a identifié une série de quartiers qui seront concernés par la mesure.

Une étude aurait été menée sur le sujet. Par qui ? Quelles sont les zones retenues ?

Le secteur a-t-il été consulté ? Comment réagit-il à ces mesures qui soulèvent beaucoup de questions ?

J'entends que la majoration des loyers sera limitée à trois ans. Pourquoi trois ans ? S'agit-il d'une période de test à l'issue de laquelle une évaluation sera réalisée ?

Quant aux loyers majorés pour les logements mis

en location par les AIS, la présence de jardins a-t-elle été prise en compte ? Cette donnée n'apparaît pas dans la grille des loyers des AIS.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ook Groen beschouwt de sociale verhuurkantoren als een bijzonder belangrijke pijler van het woonbeleid. Het is een logische stap in de goede richting dat het systeem wordt uitgebreid naar gemeenten waar op dit ogenblik vrijwel geen sociale verhuurkantoren bestaan, omdat de huurprijzen er eenvoudigweg te hoog liggen.

Het is mij nog niet duidelijk hoe het systeem precies in elkaar zit. Ik vraag me echter af waarom er een aparte studie wordt uitgevoerd over een systeem om de prijs op objectieve gronden te verhogen. Er werd immers net een systeem met huurreferentieprijzen uitgewerkt. Hebt u overwogen om de tabellen met huurreferentieprijzen te gebruiken om te bepalen of de prijzen van onroerend goed in een bepaald gebied hoger zijn dan gemiddeld, waardoor een verhoogde bijdrage van de sociale verhuurkantoren gerechtvaardigd is? Waarom werd desgevallend beslist om die tabellen niet te gebruiken? Locatie en andere criteria spelen een rol in de prijsvorming. Prijzen variëren sterk van wijk tot wijk en zelfs van straat tot straat. Het lijkt mij logisch dat als u een verfijnd instrument met huurreferentieprijzen laat opstellen, het vervolgens ook daadwerkelijk wordt gebruikt.

Waarom werd een limiet van 10% en een maximumperiode van drie jaar vastgelegd?

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Pour Groen aussi, les agences immobilières sociales (AIS) sont un pilier très important de la politique du logement. Il est logique que le système soit étendu aux communes ne comptant quasiment pas d'AIS, parce que les loyers y sont trop élevés.*

Comment ce système fonctionne-t-il ? Pourquoi une étude distincte est-elle menée sur un système visant à augmenter les prix sur des bases objectives ? Avez-vous envisagé d'utiliser les tableaux de prix de référence pour déterminer si les prix de l'immobilier sont supérieurs à la moyenne dans une certaine zone, ce qui justifierait une contribution accrue des agences immobilières sociales (AIS) ? La localisation et d'autres critères jouent en effet un rôle dans la formation du prix. À partir du moment où vous faites établir un instrument plus précis, il faut réellement l'utiliser.

Pourquoi une limite de 10% et une période maximale de trois ans ont-elles été fixées ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De SVK's vormen een belangrijk instrument in het regeringsbeleid, omdat ze de huisvesting socialer kunnen maken. Vorige lente werd de kaap van 4.000 woningen overschreden.*

De regering wil de ontwikkeling van de sector met specifieke stimulansen bevorderen. Het besluit van 17 december 2015 streeft dat doel na via

Mme Céline Fremault, ministre.- L'agence immobilière sociale (AIS) constitue un outil clé de la politique du gouvernement en raison de sa capacité de socialisation du secteur. Nous sommes en train d'approcher du chiffre des 4.300 logements, et nous avons passé le cap des 4.000 au printemps dernier.

Le gouvernement a souhaité favoriser le

verscheidene mechanismen.

De SVK's kenden een relatief sterke groei. We mogen echter niet uit het oog verliezen dat 59% van de via een SVK verhuurde panden kleine woningen zijn. Ik heb het overzicht per gemeente niet bij mij, maar dat is terug te vinden bij de antwoorden die ik op een aantal schriftelijke vragen gaf. Tijdens de begrotingsbesprekingen zal ik de cijfers eveneens overlopen.

De meeste woningen die door SVK's worden verhuurd, bevinden zich in de eerste kroon. Het verschil tussen de gemiddelde huurprijs op de privémarkt en de huurprijs die een eigenaar via een SVK krijgt, is in bepaalde wijken in de tweede kroon inderdaad te groot. Daardoor is het aanbod via de SVK's in die wijken kleiner. In het besluit is dan ook opgenomen dat de eigenaar van een woning binnen een bepaalde geografische zone een bijkomend bedrag kan ontvangen. Dat bedrag mag niet hoger zijn dan 10% van de ontvangen huurprijs.

Die verhoging wordt maximaal drie jaar toegekend, te rekenen vanaf de start van het beheer of de verhuur door een SVK. We moeten dat systeem nog testen om te zien welke resultaten het oplevert.

De maatregel is niet van toepassing voor eigenaars die hun woning voor de invoering van de zones al door een SVK lieten beheren. Hij is vooral bedoeld om nieuwe eigenaars de overstap te doen maken.

Eigenaars van een pand in de tweede kroon dat reeds is afbetaald, vinden dat systeem interessant en willen het proberen. Als een woning aan een SVK in beheer wordt gegeven, heeft dat bovendien vaak een sneeuwbaleffect.

In het besluit is opgenomen dat de zones worden vastgelegd na goedkeuring door de regering, waarbij rekening wordt gehouden met de behoeften, de aanwezigheid van reeds door SVK's beheerde woningen en de door het Observatiecentrum voor de huisvesting vastgestelde gemiddelde huurprijs.

Ik bestelde bij professor De Keersmaecker een studie om de zones te bepalen. Die gebeurde op wijkniveau en hield rekening met twee

développement du secteur, comme précisé dans la déclaration de politique régionale, qui prévoit que "le gouvernement augmentera le nombre de logements gérés par les AIS. La mise en place d'incitants spécifiques pour amplifier cette offre sera étudiée et éventuellement mise en œuvre en fonction des marges budgétaires disponibles".

L'arrêté du 17 décembre 2015 exécute cet objectif via divers mécanismes que j'ai déjà développés en réponse à une interpellation de M. Maron, notamment. Nous avons évoqué les avantages de la mise en location d'un bien via les AIS, dont le dispositif fiscal que j'avais initié en 2009.

Nous le savons, le modèle AIS a connu un essor relativement important. Il faut toutefois souligner que 59% des logements AIS sont de petits logements (studios ou appartements une chambre). Mme Sidibé, je n'ai pas avec moi le document qui reprend le classement commune par commune. Mais, de nombreux députés m'ayant interpellé sur le sujet en question écrite, vous trouverez un état des lieux assez récent dans les réponses. Lors du budget, de toute façon, je vous présenterai l'ensemble de ces chiffres.

La majorité de ces logements sont situés en première couronne. En effet, le différentiel entre le loyer moyen sur le marché privé et le loyer AIS est trop important dans certains quartiers de la seconde couronne. Cela entraîne de facto une raréfaction de l'offre de logements gérés par des AIS dans ces quartiers. Ayant constaté ce déficit, il a été prévu, au sein de l'arrêté, la possibilité de verser au propriétaire d'un logement situé dans une zone géographique déterminée un complément de loyer. Le montant de ce complément ne peut dépasser 10% du loyer versé au concédant, c'est-à-dire le propriétaire.

Cette majoration est versée pour une durée maximale de trois ans à compter de la première prise en gestion ou location par l'AIS. Nous devons, en effet, tester ce système pour en voir les résultats.

L'outil ne s'applique donc pas aux propriétaires ayant cédé en gestion les logements avant la mise en place de ces zones. Il s'agit d'une mesure incitative. L'idée est de permettre aux propriétaires qui n'ont pas encore franchi le pas de le faire.

parameters: de huurprijzen op de privémarkt, op basis van de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen en het aantal door SVK's beheerde woningen, op basis van de gegevens van de administratie.

Uit de studie vloeit een scenario voort voor zones waar weinig woningen door SVK's worden beheerd en waar de huurprijzen hoog zijn.

Bepaalde wijken werden uitgesloten om te vermijden dat de verhoogde huurprijs boven de gemiddelde huurprijs op de privémarkt uit zou komen.

In de Huisvestingscode is duidelijk opgenomen dat een SVK in de onderhandelingen over de huur ervoor moet zorgen dat het een huurprijs bedingt die onder de huurprijs voor een vergelijkbare woning op de privémarkt blijft.

Ik bezorg u de kaart met de zones waar een verhoogde huurprijs geldt, die u ook op de website www.brugis.irisnet.be kunt raadplegen.

Ik begrijp uw kritiek op de beperking in de tijd, mijnheer De Wolf. Daarmee streef ik naar een evenwicht. Het is in de eerste plaats de bedoeling om via de verhoogde huurprijs tot een groter aanbod aan via een SVK verhuurde woningen te komen, zodat huurders zich ook in wijken met traditioneel hogere huurprijzen kunnen vestigen. Door de maatregel in de tijd de beperken, wil ik het budget onder controle houden.

Dergelijke zones worden voor het eerst ingevoerd. Daarom moeten we de impact ervan kunnen evalueren om de kosten onder controle te houden.

Bij de voorafgaande studie werd de mogelijke stijging van het aantal door SVK's beheerde woningen in die zones op ongeveer 250 op drie jaar tijd geschat. Daarvoor zou een budget van 272.448 euro nodig zijn om de verhoogde huurprijzen te betalen. Het gaat echter om schattingen en vaak blijkt het in de realiteit anders te lopen. Uiteraard zal ik de maatregel evalueren om na te gaan of aanpassingen nodig zijn.

De SVK's wierpen een aantal terechte vragen op in verband met de maatregel. Ook daarom laat ik de maatregel evalueren en beperkt ik hem in de tijd.

Quand j'annonce aux propriétaires de la seconde couronne que des choses se mettent en place, certains, dont le bien est peut-être déjà amorti, trouvent cela intéressant et sont prêts à tenter l'expérience. Il faut savoir en outre que le placement d'un logement en AIS a souvent un effet boule de neige.

L'arrêté prévoit que les "zones sont déterminées après accord du gouvernement, en tenant compte du besoin et de la présence de logements (AIS) et sur la base du loyer moyen constaté par l'Observatoire de l'habitat".

Afin de déterminer ces zones, une étude a été commandée au professeur De Keersmaecker. Géographe, elle est chargée de la réalisation de l'Observatoire des loyers.

L'étude relative aux zones à loyer majoré (ZLM) a été réalisée à l'échelle du quartier. Les données ont été extraites du "Monitoring des quartiers". Deux paramètres ont été pris en compte pour les identifier : les loyers sur le marché privé à partir des données de l'Observatoire des loyers, et le nombre de logements en AIS, fourni par l'administration.

Le scénario proposé par l'étude et retenu par le gouvernement concerne des zones caractérisées par une faible densité de logements en AIS et des loyers élevés.

Ont été exclus de la zone à loyer majoré certains quartiers pour éviter que l'augmentation permise dans le cadre de l'application du loyer majoré ne dépasse le loyer moyen pratiqué sur le marché privé.

Je me permets de rappeler l'article 121 §3 du Code du logement qui est très clair : "Dans la négociation du loyer avec le titulaire d'un droit réel principal, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, par référence notamment aux données de l'Observatoire des loyers, compte tenu des garanties qu'elle offre au titulaire d'un droit réel principal".

Je vous joins en annexe de ma réponse la carte des zones à loyer majoré, consultable via le site

Ik werkte een aantal positieve maatregelen uit. De lagere belastingen voor SVK's werden door het parlement twee jaar lang afgewezen, terwijl ze een sterk stimulerend effect kunnen hebben. Ik neem positieve maatregelen waar dat nodig is en evalueer die achteraf. Op basis van de resultaten bepaal ik welke actie ik nog moet ondernemen.

www.brugis.irisnet.be. Il suffit d'y introduire une adresse pour voir si le logement se situe ou non dans une zone à loyer majoré.

M. De Wolf, j'entends votre critique liée à la limitation de cette majoration dans le temps. Elle reflète en réalité le souhait de trouver un équilibre entre divers impératifs. Son objectif est d'abord de permettre l'augmentation de l'offre en logement AIS par l'augmentation du loyer perçu par le propriétaire, et donc par là la possibilité pour les locataires de se loger également dans des quartiers où les loyers sont traditionnellement plus élevés. Ensuite, cette limitation dans le temps poursuit également un objectif de maîtrise budgétaire.

La mise en place de ces zones est une première. Nous devons donc être en mesure d'en évaluer l'impact, afin d'en maîtriser les coûts.

L'étude préalable à l'adoption des zones évaluait le potentiel d'augmentation du nombre de logements pris en gestion sur ces zones à près de 250 unités sur les 3 ans. Le budget estimé pour couvrir le complément de loyer a été estimé à un montant total de 272.448 euros pour 3 ans. Nous savons cependant qu'en pratique, les prévisions sont parfois loin de la réalité constatée une fois les mesures mises en œuvre. J'ai donc souhaité rester prudente à ce stade. J'ai en outre, bien entendu, prévu une évaluation du mécanisme, afin de déterminer si des adaptations de celui-ci s'avèrent opportunes au vu de la pratique qui sera constatée.

Par rapport à cette mesure, le secteur des AIS a soulevé plusieurs interrogations que je trouve légitimes. C'est souvent le cas lorsqu'on apporte des innovations dans un segment particulier. C'est la raison pour laquelle, j'ai prévu une évaluation et le fait que cette mesure est limitée dans le temps à trois ans.

Des mesures positives ont été détaillées. Quand j'ai demandé la réduction de la fiscalité des AIS, on me l'a refusée pendant deux ans au sein de ce parlement, alors qu'on sait que cela a eu un effet dopant. Nous n'avons pas de vérité incarnée dans ce dossier. Nous prenons les mesures positives là où c'est nécessaire et nous évaluons le fonctionnement. S'il est bon, tant mieux ! Nous déterminerons ensuite comment poursuivre notre action.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Het is een opluchting dat de SVK's ondertussen bijna 4.300 woningen beheren. Ik weet niet of er een ogenblik komt waarop wij niet langer woningen aan de SVK's kunnen toevertrouwen, maar ik moedig u aan om de kaap van 10.000 woningen te halen tegen het einde van de regeerperiode.*

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Ik deel de opluchting van de heer Mampaka niet. Uw antwoord heeft mij niet gerustgesteld. Het is een goede zaak dat een verhoging met 10% is toegestaan gedurende een bepaalde tijd, maar het systeem blijft te beperkt, zowel qua inhoud als qua geografische spreiding. Ik zal dit dossier dus van nabij blijven volgen.*

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Wat was het standpunt van de algemene vergadering van de SVK's?*

(Samenspraak)

Ik heb u gewoon gevraagd of u de SVK's hebt geraadpleegd en wat hun standpunt was. Ik denk dat de algemene vergadering van de SVK's de nieuwe maatregel besproken heeft, net zoals de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het zou interessant zijn geweest om hun mening te kennen, maar ik kan begrijpen dat u op een eerste evaluatie wilt wachten.

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het*

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je suis soulagé d'apprendre que nous atteignons pratiquement les 4.300 logements. Y a-t-il un chiffre critique au-delà duquel nous ne pourrons plus confier de logements aux AIS ? Pour ma part, je vous encourage à atteindre les 10.000 logements d'ici la fin de cette législature.

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

M. Vincent De Wolf (MR).- Je ne partage pas le soulagement de M. Mampaka Mankamba. Je n'ai pas entendu dans vos réponses de quoi me rassurer quant aux craintes qui étaient les miennes. Même si je rends hommage au fait que l'on prévoit 10% d'augmentation – limités dans le temps –, l'ampleur du système reste insuffisante, dans son contenu comme dans les zones géographiques considérées. Je continuerai donc à vous interroger, à examiner et à évaluer ce dispositif avec la même constance.

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

Mme Michèle Carthé (PS).- Je ne pense pas avoir entendu précisément dans votre réponse quelle était la position de l'assemblée générale des AIS.

(Colloques)

Ne vous énervez pas ! Je vous ai demandé si vous aviez consulté les AIS et quelle était leur position. Il me revient qu'à ce stade, elles n'étaient pas vraiment favorables à la mesure, mais je peux comprendre que vous attendiez de leur présenter une évaluation. Ce n'était qu'une question !

Je pense néanmoins que l'assemblée générale des AIS en a délibéré. Par ailleurs, le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale en avait également discuté. Il aurait été intéressant de connaître les positions des uns et des autres à ce sujet.

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Je n'ai pas

Frans).- Een tuin is een belangrijk element, maar er lijkt geen rekening mee te worden gehouden.

De beperking tot drie jaar is ingegeven door begrotingsoverwegingen. Kunnen de SVK's na die drie jaar eventueel de verhoogde huurprijzen voortzetten?

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Waarom hebt u niet gekozen voor het systeem met referentiehuurprijzen dat al werd uitgewerkt en dat is gebaseerd op vier criteria? Waarom werd er een andere studie uitgevoerd waarbij slechts twee criteria in aanmerking werden genomen? Zou het niet logischer zijn om die twee studies samen te voegen?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Mevrouw Carthé, waarom stelt u vragen waarop u het antwoord kent? Eerst vraagt u mij of ik het advies van de sector heb gevraagd en nadien of ik het advies van de algemene vergadering van de SVK's en van de Adviesraad voor Huisvesting heb ontvangen.*

(Opmerkingen)

U hebt het advies voor u liggen, mevrouw Carthé!

Ik begrijp tot slot de vraag met betrekking tot de tuin niet goed. Wilt u dat er rekening met dat element wordt gehouden in het hele gewest? De verhoogde huurprijs geldt enkel in zones met een lage dichtheid en met hoge huurprijzen.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).- In de huurprijzentabel wordt geen rekening gehouden met de oppervlakte, maar met het aantal kamers. Er wordt op geen enkel*

entendu votre réponse concernant la prise en considération de l'espace de jardin. Ce n'est pas un élément négligeable, mais il semble ne pas avoir été retenu. Il est important qu'une réflexion ait lieu à ce sujet.

J'ai bien compris que la limitation à trois ans est liée à une question budgétaire. Au bout de ces trois ans, les AIS pourront-elles éventuellement reprendre la majoration des loyers ?

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Pourquoi ne pas avoir opté pour le système des loyers de référence existant, basé sur quatre critères ? Pourquoi avoir mené une seconde étude ne tenant compte que de deux critères ? Ne serait-il pas plus logique de fusionner ces deux études ?*

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Mme Carthé, pourquoi posez-vous des questions dont vous avez les réponses sous les yeux ? Vous me demandez si j'ai recueilli l'avis du secteur, et ensuite si j'ai reçu l'avis de l'assemblée générale des AIS et du conseil consultatif.

(Remarques)

Vous l'avez sous les yeux, Mme Carthé !

Enfin, je ne comprends pas la question sur le jardin. S'agit-il du jardin dans le cadre de la détermination sur l'ensemble des AIS ? Le scénario concerne les zones caractérisées par une faible densité de logements et des loyers élevés sur le marché privé. Vous voulez que le jardin intervienne par rapport à la prise en considération des tarifs AIS sur l'ensemble de la Région ? Je ne comprends pas très bien.

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- C'est une réflexion qui n'a pas été prise en considération. Dans la grille des loyers, on ne tient pas compte de la superficie, mais du nombre de chambres, et à

ogenblik naar de tuinen verwezen. Ik vraag mij dus af of dat aspect ter sprake is gekomen in het debat over de verhoogde huurprijzen en de huurprijzen van de SVK's in het algemeen.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Wij hebben de huurprijzentabel niet aangepast om er de tuinen in op te nemen. Dat is wat u wilt weten?*

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).- Dat is inderdaad mijn vraag.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- U wilt dat we in de tabel rekening houden met de tuinen?*

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).- Dat zou een goede zaak zijn.*

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van mevrouw Désir.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de balans van de uitbreiding van de herhuisvestingstoelage tot de daklozen".

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

aucun moment, la question du jardin n'est prise en considération. Je me demande donc si dans le cas des loyers majorés et des AIS en général, une réflexion a eu lieu à ce propos.

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous n'avons pas touché à la grille des AIS en intégrant le jardin. C'est cela que vous voulez savoir ?

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Je pose la question.

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous voulez qu'on mette le jardin dans les grilles.

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Je demande si, dans le cas des loyers majorés que vous êtes en train de mettre en place, cette réflexion est intégrée. Il serait bon de le faire.

- Les incidents sont clos.

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de Mme Désir.

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 "le bilan concernant l'élargissement de l'allocation de relogement aux personnes sans abri".

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

INTERPELLATIE

De voorzitter.- Aan de orde is de interpellatie van de heer Maron.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "het verlies van rechten inzake huisvesting ingevolge de logge procedures".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ik wil een aantal kwesties aankaarten die op het eerste gezicht weinig met elkaar te maken hebben, maar die voor bepaalde mensen verstrekkende gevolgen hebben.*

Blijkbaar zijn er heel wat mensen die hun recht op een herhuisvestingstoelage verliezen omdat ze de omslachtige administratieve procedure niet correct doorlopen.

Heel wat begunstigden verliezen hun recht tijdelijk of definitief wanneer de aanvraag na afloop van vijf jaar moet worden vernieuwd. Dat is dramatisch. Een aantal van die mensen ontvangt vaak maanden geen herhuisvestingstoelage, waardoor ze moeilijk hun huur kunnen betalen en soms uit hun woning worden gezet.

Ook de procedures om een sociale woning aan te vragen of opnieuw aan te vragen, zijn bijzonder omslachtig. Zo moet de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) vanaf 2016 om de twee jaar aan kandidaat-huurders vragen om hun kandidaatschap schriftelijk te bevestigen. Als ze dat niet binnen een periode van drie maanden doen, worden ze van de wachtlijst geschrapt, ongeacht hun voorkeurspunten.

INTERPELLATION

M. le président.- L'ordre du jour appelle l'interpellation de M. Maron.

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "les pertes de droits concernant le logement suite à la lourdeur des procédures".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Cette interpellation-cadre aborde un certain nombre de sujets qui, de prime abord, ne sont pas liés entre eux, mais qui impliquent des conséquences importantes pour les personnes.

Il y a peu, je vous ai interpellée au sujet des soucis dans la mise en œuvre des aides au relogement, les ex-ADIL. Il s'avère que de nombreuses personnes perdent - définitivement ou temporairement - leurs droits en raison d'un manque de suivi des procédures administratives de leur part, ainsi que de la lourdeur de ces procédures.

J'avais surtout mis en exergue que nombre de bénéficiaires perdaient temporairement ou définitivement des droits à l'issue de la période de renouvellement de cinq ans. Ce phénomène est dramatique, car un certain nombre de personnes se retrouvent parfois de nombreux mois sans percevoir leur allocation de relogement. Cela rend le paiement du loyer difficile et met en péril la conservation de leur logement.

Du côté du logement social, les procédures d'inscription, mais surtout de réinscription, sont elles aussi assez lourdes. Ainsi, à partir de 2016, toutes les années paires, la société immobilière de service public (SISP) doit demander au candidat locataire de confirmer son inscription par écrit au

Voor zowel huurders als verhuurders worden er aanzienlijke verminderingen van de onroerende voorheffing toegestaan voor gezinnen waarvan één of meerdere leden een handicap hebben, met meerdere kinderen ten laste enzovoort. Ook die verminderingen worden echter niet automatisch toegekend en heel wat personen zijn zich er niet van bewust dat ze er recht op hebben. U wilt een complex systeem voor een algemene huurtoelage opzetten, terwijl het systeem voor een vermindering van de woningprijzen op dit ogenblik al bijzonder slecht lijkt te werken.

Ook de procedures om bij de OCMW's steun aan te vragen of om een woning van de gemeente te krijgen, zijn zeer omslachtig.

Het probleem doet zich met andere woorden voor met meerdere vormen van overheidssteun. De administratie gebruikt heel vaak aangetekende brieven om met de burger te communiceren. Dat moet ze doen, zodat ze een bewijs heeft van de verzending en een datum. Vaak moeten burgers immers binnen een bepaalde termijn reageren. In de meeste gevallen gaat het echter om kansarme bestemmelingen, voor wie een aangetekend schrijven meestal slecht nieuws betekent.

Zulke mensen wonen vaak in slecht onderhouden panden, waar de post en berichten over aangetekende zendingen vaak rondslingeren. Als die bestemmelingen niet weten dat er een aangetekend schrijven op hen ligt te wachten en de brief niet ophalen, lopen ze het risico dat ze de financiële steun die ze hard nodig hebben, zullen verliezen.

Een aangetekend schrijven mag de administratie dan al juridische zekerheid bieden, vanuit het standpunt van de burger is het niet het ideale communicatiemiddel. De administratie zou beter alle beschikbare moderne communicatiemiddelen inzetten, die vaak eenvoudiger en directer zijn.

Met behulp van software moet het mogelijk zijn om een aangetekend schrijven te combineren met e-mails, sms'en of berichten via sociale netwerken. Het aangetekend schrijven kan bovendien worden vervangen door andere procedures die even veilig zijn.

Hoeveel personen verloren hun toelage nadat ze door de OVM's werden geschrapt? Hoeveel

cours du premier trimestre. Le candidat a trois mois pour confirmer sa demande de candidature. S'il ne le fait pas, il est radié, quel que soit son nombre de points de priorité.

Au niveau du précompte immobilier, des réductions importantes - pour les locataires comme pour les propriétaires – sont possibles pour les familles comportant des personnes handicapées, des enfants à charge, etc. Cela représente 10% de réduction du précompte immobilier par enfant à charge et 20% par personne handicapée. Ce n'est pas négligeable.

Mais là encore, il n'y a pas d'automaticité et de nombreuses personnes ignorent leurs droits et ne demandent pas la réduction du précompte. Par ailleurs, je note que vous entendez mettre sur pied une allocation-loyer généralisée complexe, alors que ce système de réduction de coût du logement, financé actuellement en dehors de vos politique et budgets, semble fonctionner fort mal.

Des problèmes similaires - lourdeur des procédures administratives et bureaucratie – se produisent régulièrement aussi dans le cadre d'aides au logement allouées via les CPAS, d'accès à des logements communaux (modérés et moyens), etc.

La problématique est donc commune à de nombreuses aides publiques. La communication entre administrations et citoyens passe très souvent par l'envoi de courriers recommandés, que ce soit pour les informer de leurs droits, pour leur réclamer des documents complémentaires ou pour leur notifier une décision.

L'envoi par recommandé est nécessaire pour que l'administration ait la preuve de l'envoi et que l'acte administratif porte une date certaine, vu que, bien souvent, des délais de réponse ou de recours en découlent. Or, le public de ces aides est bien souvent un public fragilisé, pour lequel les courriers recommandés apportent en général plus de mauvaises que de bonnes nouvelles. C’est d'ailleurs le cas de tout le monde !

Par ailleurs, ce public habite souvent dans des immeubles mal tenus, dans lesquels les courriers et avis de passage se mélangent parfois et s'égarent. Si les personnes n'ont pas connaissance de ces envois recommandés ou ne vont pas les

personen kunnen aanspraak maken op een verminderde onroerende voorheffing? Hoeveel personen maken daar daadwerkelijk gebruik van? Hoeveel personen verliezen na vijf jaar hun recht op een herhuisvestingstoelage?

Liet u onderzoeken of het inderdaad de armsten zijn die het vaakst hun toelage verliezen?

Ging u na wat de effectieve impact is van de kortingen op de onroerende voorheffing voor gezinnen met kinderen of gehandicapten ten laste? Werkte u een strategie uit om ervoor te zorgen dat die mensen krijgen waar ze recht op hebben? Bespreekt u die kwestie met de minister van Financiën?

Die vermindering van de onroerende voorheffing kan huurders ondersteunen. Als ze die zelf kunnen aanvragen, kan dat hun helpen om de huurprijs te verlagen, want het is immers de eigenaar die een vermindering krijgt.

In haar verslag over de administratieve vereenvoudiging stelt de regering dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) het sociale contact met de kandidaat-huurders wil behouden en daarom besliste om het inschrijvingsformulier voor een sociale woning niet op Irisbox te zetten. De formulieren werden wel vereenvoudigd.

Waarom is het niet mogelijk om via Irisbox een sociale woning aan te vragen of een aanvraag te vernieuwen? Wat ondernam u om de procedures voor inschrijving en vernieuwing van een inschrijving voor een sociale woning te vereenvoudigen?

Welke strategie voor administratieve vereenvoudiging volgt u in uw huisvestingsbeleid? Overlegt u met de minister van Financiën in het kader van de aan huisvesting gekoppelde fiscaliteit? Hoe informeert u de burgers?

retirer, elles risquent de perdre le bénéfice d'aides financières très précieuses pour elles.

Dès lors, si le courrier recommandé offre une sécurité juridique à l'administration, il n'est pas un moyen de communication idéal du point de vue du citoyen. Il conviendrait donc d'utiliser tous les moyens de communications modernes disponibles, souvent plus simples et plus directs, pour les administrations comme pour les citoyens.

Les programmes informatiques de gestion administrative devraient permettre de coupler les envois recommandés avec des envois de courriers électroniques, de SMS, ou même des envois via les réseaux sociaux, soit pour communiquer parallèlement les informations envoyées par recommandé, soit simplement pour informer le citoyen de l'envoi d'un recommandé. Le recommandé lui-même pourrait être remplacé par d'autres procédures assurant le même type de sécurité.

J'aimerais tout d'abord savoir si vous disposez, au niveau régional, de chiffres sur les pertes de droits liées à ce phénomène :

- nombre de personnes radiées par la procédure de renouvellement biennale des SISP ;

- nombre de personnes qui pourraient bénéficier des réductions de précompte et qui en bénéficient réellement ;

- nombre de personnes qui perdent leur droits aux allocations de relogement à l'issue de la période de cinq ans, etc.

Surtout, j'aimerais savoir si une analyse de ces chiffres existe sur le profil des personnes en perte de droits : il est en effet important de savoir si, oui ou non, ce sont les plus précarisés qui perdent leurs droits.

J'aimerais savoir si vous avez analysé l'impact effectif des réductions de précompte immobilier pour enfants à charge et personnes handicapées. Avez-vous mis en place une stratégie pour que les personnes bénéficient effectivement de leurs droits ? Ce point est-il en discussion avec votre collègue en charge des finances ?

Je rappelle que cette réduction du précompte

immobilier peut bénéficier aux locataires. Ils peuvent demander eux-mêmes la réduction du précompte immobilier. S'ils en bénéficient, ils peuvent se servir eux-mêmes par réduction automatique, à exercer par eux-mêmes sur le prix du loyer. En effet, c'est le propriétaire qui va toucher la réduction du précompte.

Dans son rapport easy.brussels 2015 sur la simplification administrative, le gouvernement indique que "la SLRB, soucieuse de conserver le contact social avec les candidats locataires, a décidé de ne pas mettre le formulaire d'inscription pour l'obtention d'un logement social sur Irisbox. Les formulaires ont néanmoins fait l'objet d'un crible de simplification".

Pourquoi en est-il ainsi ? Pourquoi ne peut-on demander un logement social ou renouveler sa demande par internet via Irisbox ? Concrètement, qu'avez-vous mis en œuvre pour simplifier les démarches administratives d'inscription et de réinscription au niveau du logement social ? En effet, le rapport dit que les procédures ont fait l'objet du crible de la simplification.

Plus globalement, quelle est la stratégie de simplification administrative que vous mettez en place au niveau de la politique du logement et de la politique fiscale liée au logement avec votre collègue ? Quelle est votre politique d'information vis-à-vis du public ?

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- U ondervraagt mij over een belangrijk onderwerp, namelijk de administratieve vereenvoudiging en de modernisering van de communicatie van de administratie met de burgers.*

Er worden heel wat maatregelen genomen, maar die zijn niet altijd voldoende gekend of toegankelijk. Zoals u benadrukt, moet de administratie een aantal elementen registreren, zoals de datum waarop de aanvragen worden ingediend. De wet legt welbepaalde termijnen op voor de behandeling van de dossiers. Die

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Monsieur le député, vous m'interrogez sur une problématique d'importance : la simplification administrative et l'adaptation – voire la modernisation – des modes de communication de l'administration dans ses contacts avec les administrés, en vue d'améliorer la qualité des services publics à destination des Bruxellois.

Un certain nombre d'avantages, et plus largement de services au public, existent. Mais encore faut-il que ces services et avantages puissent être connus et accessibles. Vous le soulignez, dans le cadre de l'accomplissement de ses missions,

termijnen worden in sommige gevallen aan de administratie opgelegd, in andere gevallen aan de burger.

Het gebruik van aangetekende brieven biedt zowel de burgers als de overheid rechtszekerheid met betrekking tot de naleving van de wettelijke termijnen, maar levert burgers heel wat rompslomp op. Wij moeten regelmatig nagaan hoe we de procedures kunnen moderniseren zonder de controle te verliezen die nodig is voor een goed beheer van de overheidsdiensten.

Het is niet mogelijk om met zekerheid te zeggen of het feit dat mensen bepaalde rechten verliezen enkel te wijten is aan de procedure of aan een te late reactie vanwege de begunstigden. Wie zegt trouwens dat een persoon die een aangetekende brief niet gaat ophalen en daardoor het recht op de toelage verliest, een aanvraag binnen de wettelijke termijnen zou hebben ingediend als hij de informatie per gewone brief, mail of sms zou hebben ontvangen?

Het aantal schrappingen varieert van het ene jaar tot het andere: 3.428 in 2005, 3.049 in 2006, 3.535 in 2007, 2.300 in 2009, 3.900 in 2010, 2.000 in 2011, 1.181 in 2012 en 5.000 in 2013.

Niet alle schrappingen zijn aan de procedure te wijten. Ze kunnen eveneens het gevolg zijn van een stijging van het inkomen, de aankoop van een woning of een adreswijziging. Een kandidaat die wordt geschrapt, krijgt overigens zes maanden tijd om beroep aan te tekenen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft beslist om het aanvraagformulier voor een sociale woning niet langer online via Irisbox ter beschikking te stellen omdat veel personen uit het doelpubliek geen toegang hebben tot internet. De kandidaten kunnen het papieren formulier invullen bij de openbare vastgoedmaatschappijen.

Bij de inschrijving krijgen de kandidaten alle informatie over de procedure voor het verkrijgen van een sociale woning en over de alternatieve oplossingen waarop ze in de tussentijd gebruik van kunnen maken, zoals sociale verhuurkantoren, huurtoelagen enzovoort.

De BGHM werkt aan de administratieve

l'administration est tenue de pouvoir produire et répertorier un certain nombre d'éléments, tels que les dates d'introduction des demandes d'aides publiques. Le cadre législatif impose certains délais bien définis pour le traitement des demandes. Ces délais sont, dans certains cas, imposés à l'administration, dans d'autres cas au citoyen.

L'utilisation des envois recommandés procure tant au citoyen qu'aux autorités une sécurité juridique concernant la prise en considération des délais imposés par le pouvoir exécutif. Cela implique nécessairement un certain formalisme très lourd pour l'administré. Cette réflexion doit pouvoir être remise sans cesse sur le métier, afin de permettre une évolution des procédures eu égard à l'évolution de la société, tout en permettant le contrôle nécessaire à une bonne gestion des services publics.

Vous m'interrogez sur l'existence de statistiques, mais nous ne possédons pas de statistiques globales. Il n'est pas possible de déterminer avec précision si une perte de droits résulte purement d'un élément procédural ou d'un manque de diligence de la part du bénéficiaire. Comment savoir si une personne qui ne va pas chercher un recommandé et perd par conséquent le droit à une allocation aurait rempli une demande dans les délais légaux si l'information lui était parvenue par courrier ordinaire, mail ou sms ? Nous n'avons pas ce genre d'informations.

Je peux cependant vous donner certains chiffres. Par exemple, en ce qui concerne les renouvellements des candidatures pour un logement social, le nombre de radiations est très variable d'une année à l'autre. En 2005, on en dénombrait 3.428. En 2006 : 3.049. En 2007 : 3.535. En 2010, on passe à 3.900, alors qu'en 2009, on était à 2.300. En 2011 : 2.000. En 2012 : 1.181. En 2013 : 5.000. Je pourrais continuer cet inventaire.

Toutes ces radiations ne sont pas le fait de la procédure existante. Les causes sont très variées : augmentation des revenus, acquisition d'un logement, changement d'adresse, etc. Si un candidat est radié, il peut bien sûr déposer plainte dans les six mois qui suivent sa radiation. Elle sera traitée selon la procédure prévue dans la loi.

vereenvoudiging van de behandeling van de dossiers.

De BGHM werkt samen met Fidus, de gewestelijke dienstenintegrator die door het Centrum voor Informatica voor het Brusselse Gewest (CIBG) werd ontwikkeld. Dankzij die samenwerking zullen vanaf eind 2016 gegevens over gezinssamenstelling (op grond van het nationaal register) en handicaps in de databank opgenomen worden.

Door de toegang tot die gegevens zal het beheer van de kandidaturen gemakkelijker worden. Adressen en gegevens over gezinssamenstelling zullen immers automatisch worden geüpdatet, zonder dat de kandidaat daar iets voor hoeft te doen. Normaal gezien zou hierdoor het aantal schrappingen wegens het niet opnieuw bevestigen van een kandidatuur moeten afnemen. Zulke schrappingen zijn immers vaak een gevolg van het feit dat mensen nalaten om hun adreswijziging mee te delen.

Daarnaast hebben we contact opgenomen met de sociale huisvestingsmaatschappijen om hun gegevens met betrekking tot het beheer van de huurders in de beheersprogramma's te verwerken. Het gebruik van aangetekende brieven blijft van kracht wanneer de regelgeving dat vereist, maar de BGHM zal deelnemen aan de reflectie van easy.brussels over de beperking van aangetekende brieven. Het streven naar administratieve vereenvoudiging wordt bevestigd in het beheerscontract 2015-2020 van de BGHM.

De vermindering van de onroerende voorheffing kan niet worden gecombineerd met een vermindering van de huurprijs voor kinderen ten laste. Wanneer de huurders geen kinderen ten laste hebben, wordt de vermindering van de onroerende voorheffing volledig terugbetaald of afgetrokken van de huurprijs.

Het is de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) die de vermindering van de onroerende voorheffing moet aanvragen. De verminderingen bedragen in totaal ongeveer 14,5 miljoen euro per jaar. Van dat bedrag is ongeveer 1,5 miljoen euro te wijten aan verminderingen van de onroerende voorheffing, de rest van de verminderingen wordt toegekend omdat huurders kinderen of gehandicapten ten laste hebben.

Vous m'interrogez sur la mise en ligne via Irisbox du formulaire d'inscription pour l'obtention d'un logement social. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a en effet décidé de ne pas mettre à disposition ce formulaire via Irisbox. Elle a fait ce choix pour l'instant en raison de l'importance de la fracture numérique au sein de son public cible. Le formulaire est donc complété sous format papier par les demandeurs d'un logement social auprès des sociétés immobilières.

Par leur contact avec les SISP au moment de leur inscription, les candidats bénéficient d'une information complète sur la procédure d'obtention d'un logement social, ainsi que sur les solutions alternatives dans l'attente de l'obtention d'un logement (agences immobilières sociales, allocation-loyer, etc). Cependant, la SLRB travaille activement à la simplification administrative de la gestion des dossiers des candidats locataires.

La SLRB collabore avec Fidus, l'intégrateur des services régionaux développés par le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise (CIRB). Depuis sa création, il assure l'intégration des données nécessaires. C'est grâce à cette collaboration que fin 2016, les flux relatifs à la composition de ménage (registre national) et au handicap pourront être intégrés dans cette banque de données. À terme, l'ensemble des données nécessaires y seront intégrées au fur et à mesure des flux mis à disposition par Fidus.

À terme donc, l'accès aux sources authentiques facilitera la gestion des confirmations de candidature, dans la mesure où les adresses et les compositions de ménage seront mises à jour automatiquement, sans intervention du candidat. Cela permettra de réduire le nombre des radiations pour non-confirmation de candidature, très souvent liées à un changement d'adresse non signalé.

Au-delà de ce travail, des contacts sont pris avec les sociétés de logement social pour permettre l'intégration des données relatives à la gestion des locataires dans les logiciels de gestion. Cependant, le recours aux envois recommandés est et restera en vigueur lorsque la réglementation l'exige comme moyen de preuve. La SLRB participera néanmoins à la réflexion menée par easy.brussels

Enkel gezinnen die een gehandicapte persoon ten laste hebben, kunnen de vermindering van de onroerende voorheffing combineren met andere verminderingen van de huurprijs.

Dat brengt mij bij de toelagen die door de directie Huisvesting worden beheerd. In 2017 zal Irisbox kunnen worden gebruikt voor het beheer van de herhuisvestingstoelage. Een bericht zal dan niet enkel per aangetekende brief, maar bovendien via Irisbox aan de bestemmeling kunnen worden bezorgd.

De directie Huisvesting volgt de technologische evolutie om het contact met de burger te verbeteren en aanvullende of alternatieve systemen te ontwikkelen.

De administratieve vereenvoudiging is een werk zonder einde, maar wordt bijzonder ernstig genomen door onze diensten. Er worden voortdurend wijzigingen aan het systeem aangebracht, maar wij moeten rekening houden met de wetgeving. In sommige gevallen zullen aangetekende brieven nodig blijven, in andere niet. Wij moeten in elk geval vermijden dat kwetsbare burgers worden benadeeld door zware administratieve procedures.

sur les possibilités de réduire le recours aux courriers recommandés. Une réflexion continue est donc menée sur le sujet. Le contrat de gestion entre la Région bruxelloise et la SLRB pour 2015-2020, dans sa troisième orientation stratégique, confirme la nécessité de la simplification administrative et la volonté de la SLRB de s'inscrire dans cette démarche.

S'agissant de la réduction du précompte immobilier, la législation prévoit également une diminution du loyer pour le locataire ayant des enfants à charge, mais ces deux avantages ne sont pas cumulables. La réduction du précompte immobilier est donc déduite de la diminution de loyer pour enfants à charge. Dans l'hypothèse où un ménage a néanmoins droit à une réduction du précompte immobilier sans bénéficier d'une diminution de son loyer pour enfants à charge, ladite réduction du précompte immobilier lui sera remboursée ou déduite de son loyer.

La législation prévoit cependant que c'est la société immobilière de service public (SISP) qui est tenue d'effectuer les demandes de réduction du précompte immobilier. Les remboursements de réduction sont de l'ordre de 14,5 millions d'euros par an. Le montant global des réductions de précompte immobilier pour le secteur avoisine 1,5 million d'euros par an, ce qui représente entre 10% et 11% des réductions de loyer annuelles octroyées aux ménages en charge d'enfants et/ou de personnes atteintes d'un handicap.

Ces réductions de précompte sont déduites de la diminution du loyer réel octroyée en vertu de l'article 18, § 2 de l'arrêté locatif, hormis pour les ménages qui ont exclusivement la charge de personnes handicapées et qui ont le droit de percevoir cette réduction de précompte en sus de la diminution de loyer réel. Les réductions de précompte immobilier finalement perçues par ces ménages sont de l'ordre de 15% du montant global des réductions.

Quant aux allocations gérées par la Direction du logement, le développement d'Irisbox pour la gestion de l'allocation de relogement est en cours et le système sera pleinement opérationnel en 2017. Dès lors, parallèlement à l'expédition d'envois recommandés, une copie de ceux-ci pourra être envoyée via l'Irisbox du bénéficiaire.

Bien entendu, l'administration du logement suit l'évolution des techniques afin d'améliorer les modes de prise de contact avec les citoyens, alternatifs ou complémentaires des modes classiques. Elle les mettra en œuvre dans la mesure du possible.

Voilà les éléments de réponse que je peux vous donner. La simplification administrative est un travail sans fin, mais elle est sérieusement prise en considération par nos services. Des améliorations sont constamment apportées et continueront de l'être. Bien entendu, nous devons tenir compte de la législation en la matière. Des courriers recommandés resteront nécessaires, d'autres pas. Il ne faut cependant pas que les lourdeurs administratives pénalisent les bénéficiaires et les usagers plus précarisés.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Het verheugt mij dat u aandacht hebt gehad voor de administratieve vereenvoudiging om te vermijden dat sommige personen hun rechten verliezen. Het zijn vaak de meest kwetsbare personen die hun rechten niet opeisen.*

De procedure voor de vernieuwing van de inschrijving voor een sociale woning werd gewijzigd. Sinds 2016 moeten kandidaten voor een sociale woning hun inschrijving om de twee jaar schriftelijk bevestigen. Welke impact heeft die wijziging gehad? Is het aantal schrappingen daardoor toegenomen? Wij moeten vermijden dat personen die nog altijd op zoek zijn naar een sociale woning van de lijsten worden geschrapt wegens een vergetelheid.

M. Alain Maron (Ecolo).- Je suis content que vous ayez prêté attention à la simplification administrative, pour que ces personnes ne perdent pas leurs droits. Ce sont en effet souvent les plus précarisés qui ne les réclament pas.

En revanche, pour les SISP, la procédure de renouvellement de l'inscription a été modifiée. Depuis 2016, tous les deux ans, au cours du premier trimestre, le candidat locataire doit confirmer son inscription par écrit. J'aimerais connaître l'impact de cette modification. Ne risque-t-elle pas d'entraîner un élagage et une élimination des listes ? Que va-t-on faire pour éviter cela ?

Si des personnes toujours à la recherche d'un logement social sont exclues des listes à cause d'une négligence, d'un oubli ou d'autre chose, c'est problématique.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Vroeger moest de inschrijving jaarlijks worden bevestigd.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Avant, c'était tous les ans. Souvenez-vous.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Kandidaten kunnen soms vergeten dat hun aanvraag om de twee jaar moet worden vernieuwd, ook al krijgen ze een aangetekende brief. Dat is zeker het geval wanneer de eerste aanvraag jaren eerder werd ingediend.*

M. Alain Maron (Ecolo).- Cela paraît insignifiant, mais il n'est pas évident de se souvenir qu'il faut renouveler son inscription tous les deux ans, même en recevant un courrier recommandé. C'est tout particulièrement vrai si la première demande remonte à plusieurs années.

Ik dank u voor de uitleg over de vermindering van de onroerende voorheffing voor sociale huurders. Hoe zit het met huurders op de privémarkt? De vermindering van de onroerende voorheffing is voor hen in feite een soort huurtoelage.

In Vlaanderen worden de verminderingen van de onroerende voorheffing automatisch toegekend. Wij zouden in Brussel hetzelfde moeten doen.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van mevrouw El Bakri.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MATHILDE EL BAKRI

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

betreffende "de tijdelijke huur-overeenkomsten".

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Eind september publiceerde de krant L'Avenir een artikel over leegstand in Brussel. Daarin stond dat er in het gewest maar liefst 45.000 woningen leegstaan.*

Concernant la réduction du précompte immobilier, vous avez donné les chiffres et les procédures des réductions de précompte pour les bénéficiaires d'un logement social. Je vous en remercie.

Cependant, je vous ai aussi interrogée sur le marché privé du logement. Je sais que nous sommes ici aux frontières de vos compétences, mais ces réductions de précompte représentent une certaine forme d'allocation-loyer pour ces personnes, qui n'est pas prise en charge par votre budget du logement, mais par le budget des finances.

Ces réductions de précompte existent depuis longtemps et ne sont pas automatiques, contrairement à ce qui est pratiqué en Flandre. Nous aurions intérêt à essayer d'automatiser également ce système en Région bruxelloise.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de Mme El Bakri.

QUESTION ORALE DE MME MATHILDE EL BAKRI

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

concernant "les baux précaires".

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Fin septembre, le journal L'Avenir publiait une double page sur les logements vides à Bruxelles. L'article rappelait la situation interpellante de Bruxelles, avec ses 45.000 logements vides, selon les estimations. Il mettait également en évidence

Het artikel vestigde ook de aandacht op het werk van de vzw Communa en het feit dat zij in september begonnen was met een nieuwe tijdelijke bewoning van de gebouwen van het voormalige rusthuis 'Seigneurie Hermes'. Net als bij de vorige tijdelijke huurovereenkomsten is het de bedoeling om tijdelijk een pand te betrekken dat leegstaat.

Zo'n huurovereenkomst kan een tijdelijke oplossing bieden voor de huurders en de leegstand, maar het is en blijft een kortetermijnoplossing waarbij de huurders geen enkele rechtszekerheid hebben. De eigenaar behoudt immers het recht om op elk moment te beschikken over het gebouw.

Hoe reageert de regering op die toestand waarbij tientallen huurders betrokken zijn? Weet u hoeveel tijdelijke huurovereenkomsten er precies afgesloten werden sinds het begin van de regeerperiode? Beschouwt u tijdelijke huurovereenkomsten als een structurele oplossing voor de huisvestingscrisis? Bent u van plan om er een wettelijke kader voor te scheppen? Bent u van plan om een kadaster op te stellen met gebouwen die in aanmerking zouden kunnen komen voor een tijdelijke huurovereenkomst?

le travail quotidien effectué par l'asbl Communa au niveau des contrats d'occupation précaire.

Le même article relayait le fait que l'asbl venait de commencer en septembre une nouvelle occupation précaire dans les bâtiments de l'ancien home Seigneurie Hermes.

Son objectif, comme lors des occupations précédentes, est d'occuper temporairement des lieux abandonnés ou en attente de rénovation.

Si le bail précaire peut être une solution temporaire pour les locataires et pour l'occupation des logements vides, il n'en reste pas moins que c'est une solution à court terme qui laisse les locataires dans une certaine insécurité juridique. Il ne donne en effet aucune garantie de durée - ou uniquement de courte durée -, tout en réservant au propriétaire le droit de disposer de son bien à tout moment.

Face à cette situation, qui concerne des dizaines de locataires, quelle est la réponse du gouvernement ? Connaissez-vous le nombre d'occupations réglées par des baux précaires depuis le début de cette législature ? Soutenez-vous l'option des baux précaires comme une solution structurelle à la crise du logement ? En quoi cette pratique peut-elle bénéficier d'un cadre juridique plus clair ? Envisagez-vous l'établissement d'un cadastre des immeubles aux logements susceptibles de faire l'objet d'une convention d'occupation précaire ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het klopt dat tijdelijke huurovereenkomsten nuttig kunnen zijn in een aantal gevallen.*

Zo'n tijdelijke bewoning kan om verschillende redenen gebruikt worden. Ten eerste wordt zij gebruikt in sociale noodsituaties om iemand op te vangen die anders op straat zou leven. Maar het kan ook gebeuren dat er geen sprake is van een noodsituatie en dat het eerder een kwestie van opportuniteiten en economische of filosofische redenen is.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous m'interpellez sur une question philosophiquement assez complexe. En effet, je vous rejoins sur le fait que l'occupation précaire peut avoir une certaine utilité, notamment dans le cadre de l'occupation de biens temporairement vides et conformes aux normes de salubrité.

Ce type d'occupation est généralement utilisé dans deux cas de figure. Le premier est celui de l'occupation d'un logement pour répondre à une urgence sociale, pour loger une personne à la rue. Le second est l'occupation de logements vides en dehors d'une situation d'urgence, pour des questions d'opportunité ou des raisons

Van 2009 tot eind 2013 hebben ruim tweehonderd mensen in het kader van een tijdelijke huurovereenkomst het voormalige Gésuklooster in Sint-Joost-ten-Node bewoond.

(Opmerkingen van de heer Maron)

Een aantal verenigingen stonden in voor de administratieve opvolging en de sociale begeleiding en kregen daarvoor de middelen van mijn voorganger. De regering heeft ook andere subsidies verleend voor de begeleiding en ondersteuning van dergelijke bewoningsvormen.

Bovendien is precaire bewoning sinds de hervorming van de Brusselse Huisvestingscode in 2013 een erkende bewoningsvorm. Sindsdien is de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) bevoegd voor het ter beschikking stellen van gebouwen voor tijdelijke huurovereenkomsten als het gebouwen zijn die wachten op renovatie. De bewoners krijgen ook sociale begeleiding.

Toch ben ik van mening dat dit slechts een laatste toevlucht moet zijn voor mensen die zich in een precaire toestand bevinden. De gebouwen die ze tijdelijk betrekken zijn immers bestemd om terug op de markt gebracht te worden en de bewoning is dus per definitie onzeker. Dat leidt vaak tot spanningen wanneer de mensen het gebouw moeten verlaten. Soms raakt het gebouw ook beschadigd door de bewoning en zijn we niet meer in staat om de veiligheid van de bewoners te garanderen.

Ik zal de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) blijven ondersteunen met subsidies, maar we moeten ons meer richten op gebouwen die permanent ingezet kunnen worden voor tijdelijke bewoning, zoals nood- en transitwoningen. Daar moeten zowel de gemeenten, de OCMW's als de sociale verhuurkantoren (SVK's) een rol in spelen. Ik heb een inventaris laten opmaken van alle woningen die door drie instanties beheerd worden en ik bekijk momenteel hoe ik dat aantal kan verhogen.

In mijn hoedanigheid van minister belast met Sociale Actie en Armoedebestrijding heb ik ook een aantal opvangstructuren opgericht zoals het opvangtehuis voor gezinnen in de Jan Blockxstraat in Schaarbeek. Na de renovatie zullen daar tachtig personen opgevangen worden

philosophiques ou économiques.

On se rappellera qu'entre 2009 et fin 2013, un peu plus de 200 personnes occupaient dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire et précaire l'ancien site du couvent du Gésu, situé rue Royale à Saint-Josse.

(Remarques de M. Maron)

Certaines associations s'y occupaient du suivi administratif et de l'accompagnement social, avec des moyens financiers dégagés par mon prédécesseur.

Une réflexion a été menée par le passé pour soutenir ce type d'occupations. C'est ainsi que certaines associations sont ou ont été subsidiées par le gouvernement pour mener des actions d'encadrement d'occupations : l'Union des locataires marollienne, l'Union des locataires de Saint-Gilles, ou encore la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul), qui accompagne des occupations de ce type depuis 2011 grâce à un subside régional.

En outre, depuis 2013 et la modification du Code du logement, l'occupation précaire est reconnue. C'est ainsi que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est compétente pour autoriser et encadrer les mises à disposition précaires de logements dont la rénovation est programmée. Les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social, assuré par un intervenant extérieur à la société immobilière de service public (SISP).

Néanmoins, en ce qui concerne le logement de personnes en état de précarité, l'occupation précaire est à mon sens un pis-aller et doit rester exceptionnelle. En effet, les bâtiments occupés sont destinés à être remis sur le marché, ce qui implique nécessairement une insécurité - d'ailleurs grandissante - pour les familles hébergées, et parfois des tensions lorsque l'occupation doit prendre fin. On l'a vu dans le cadre de l'occupation du couvent du Gésu. Par ailleurs, malgré l'encadrement donné par le secteur associatif, on constate parfois, à la suite de l'occupation, des dégradations des bâtiments. Or, il convient d'assurer la sécurité des occupants.

Je continuerai à soutenir les associations menant

voor een periode van twee tot drie maanden. Daarnaast heb ik ook het aantal plaatsen in de winteropvang opgetrokken van 300 tot 900.

Duurzame bewoning kan op verschillende manieren bevorderd worden, namelijk door de productie van woningen, door steunmechanismen zoals de huurtoelage of door steun aan initiatieven zoals Housing First.

Rekening houdende met het voorgaande, heb ik bij de regionalisering van de huurcontracten besloten om geen strakker wettelijk kader te scheppen voor tijdelijke huurovereenkomsten. Ik heb wel een glijdende huurovereenkomst mogelijk gemaakt waarbij het voor mensen in een precaire toestand makkelijker is om over te stappen van een begeleide manier van wonen naar een klassieke huurovereenkomst en een duurzame, zelfstandige bewoning.

Ik vind het ook niet nodig om een strakker kader te scheppen voor tijdelijke bewoning die niet dient als noodopvang. Tijdelijke huurovereenkomsten zijn geen echte huurovereenkomsten. Het zijn zogenaamde onbenoemde contracten, waarvoor geen specifieke regels gelden, maar die wel moeten voldoen aan de wettelijke voorschriften inzake instemming, bekwaamheid om contracten aan te gaan, voorwerp van de overeenkomst en geoorloofde oorzaak.

Er zijn ook nog eens grote verschillen tussen de overeenkomsten. Zo lopen de prijzen erg uiteen en wordt de duur in sommige gevallen bepaald en in andere dan weer niet. Het gebeurt ook dat de verhuurder een aantal handelingen van de bewoners vraagt enzovoort.

Ik wil dus geen strak keurslijf opleggen want dat past gewoon niet bij de aard van dat soort overeenkomsten. Ik wil mensen die baat hebben bij dergelijke overeenkomsten niet in de weg zitten, maar ik herhaal dat mijn voorkeur uitgaat naar klassieke huurovereenkomsten, want die bieden de huurders een betere juridische bescherming.

des actions, notamment via les subsides aux associations d'insertion par le logement (AIPL). Toutefois, il faut plutôt travailler sur la mise en place de structures permanentes d'hébergement temporaire, comme des logements d'urgence ou de transit. Tant les communes et les centres publics d'action sociale (CPAS) que les agences immobilières sociales (AIS) ont un rôle à jouer.

L'ensemble des logements de ce type gérés par ces trois acteurs a été recensé et je réfléchis désormais à la manière d'en augmenter le nombre. Au-delà de cela, j'ai entrepris avec ma casquette de ministre en charge de l'Action sociale et de la Lutte contre la pauvreté la création d'un certain nombre de structures d'hébergement, comme la maison d'accueil pour familles de la rue Jan Blockx, à Schaerbeek, pour laquelle les permis sont déposés. Après rénovation, elle pourra accueillir environ 80 personnes pour des durées de deux à trois mois. J'ai en outre fait passer le nombre de places de l'accueil hivernal de 300 à 900.

L'occupation durable de logements se fait par différents biais, dont la production de logements, la promotion d'aides au logement du type de l'allocation-loyer, ou encore le soutien d'initiatives du type Housing First.

Tenant compte de ce qui précède, dans le cadre de la régionalisation du bail je n'ai pas entrepris d'encadrer davantage l'occupation précaire. J'ai néanmoins prévu la création d'un bail glissant qui permettra plus facilement, aux personnes en état de précarité de passer d'une occupation encadrée à un bail classique, et partant, à une occupation durable et autonome.

Je ne pense pas nécessaire non plus de légiférer pour mieux encadrer l'occupation précaire pour les hypothèses d'occupations en dehors des situations d'urgence. Vous l'avez dit, le contrat d'occupation précaire n'est pas un bail à proprement parler. Il s'agit de ce que l'on nomme en droit un contrat innommé, c'est-à-dire un contrat qui n'est pas organisé par des règles spécifiques. Cela n'empêche cependant pas que ce type de contrat doit respecter les exigences prescrites légalement en matière de consentement, de capacité à contracter, d'objet du contrat et de cause licite.

Au-delà du caractère précaire, qui représente l'essence même de ce type de contrat, une occupation précaire n'est pas l'autre. Dans certains cas, un loyer symbolique sera demandé et dans d'autres, le loyer sera plus conséquent. Dans certains cas, la durée d'occupation sera déterminée, et dans d'autres pas. Parfois, le propriétaire demandera aux occupants l'accomplissement de certaines tâches spécifiques en échange de l'occupation, etc.

Je n'ai pas envie d'enfermer les parties dans un cadre rigide lié à la nature profonde de ce qu'est l'occupation précaire. Et tant mieux si à un certain moment, on passe à une occupation de type durable. Au-delà de ces expériences ponctuelles, je répète que, sans empêcher ceux qui le souhaitent de recourir à ce type de conventions, je privilégie pour ma part les baux classiques, qui offrent une meilleure protection sur le plan juridique et, plus spécifiquement, des locataires.

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

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

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Ik heb de vraag gesteld omdat dergelijke overeenkomsten steeds vaker voorkomen en dat illustreert de huidige huisvestingscrisis.*

Kunt u zeggen hoeveel huurders en gezinnen er een beroep gedaan hebben op zulke overeenkomsten?

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je tenais à relayer cette question, étant donné que l'on constate de plus en plus le recours à ce genre de pratiques. Elles sont emblématiques de la situation actuelle et de la crise du logement.

Je ne sais pas si vous pourrez me répondre, mais je me demandais également si vous aviez une estimation du nombre de locataires et de ménages ayant eu recours à ce genre de dispositif.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik stel u voor dat u mij daarover een schriftelijke vraag stelt.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous suggère de me poser une question écrite à ce sujet.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.