PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Commissie voor de Huisvesting

VERGADERING VAN

DONDERDAG 15 DECEMBER 2016

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Commission du Logement

RÉUNION DU

JEUDI 15 DÉCEMBRE 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

INTERPELLATIES 6

Interpellatie van de heer Alain Maron 6

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

betreffende "de informatieve tabel met de huurprijzen".

Toegevoegde interpellatie van de heer Arnaud Verstraete, 6

betreffende "de huurreferentieprijzen".

Toegevoegde interpellatie van mevrouw Caroline Désir, 6

betreffende "het indicatieve huurprijsrooster goedgekeurd door de regering".

Toegevoegde interpellatie van mevrouw Mathilde El Bakri, 6

betreffende "het indicatieve huurprijsrooster".

Samengevoegde bespreking – Sprekers: 16

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)
De heer Emmanuel De Bock (DéFI)
De heer Michel Colson (DéFI)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Alain Maron (Ecolo)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
Mevrouw Caroline Désir (PS)
Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 6

Interpellation de M. Alain Maron 6

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

concernant "la grille indicative des loyers".

Interpellation jointe de M. Arnaud Verstraete, 6

concernant "les loyers de référence".

Interpellation jointe de Mme Caroline Désir, 6

concernant "la grille indicative des loyers adoptée par le gouvernement".

Interpellation jointe de Mme Mathilde El Bakri, 6

concernant "la grille des loyers indicative".

Discussion conjointe – Orateurs : 16

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)
M. Emmanuel De Bock (DéFI)
M. Michel Colson (DéFI)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Alain Maron (Ecolo)
M. Arnaud Verstraete (Groen)
Mme Caroline Désir (PS)
Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

MONDELINGE VRAGEN 42

Mondelinge vraag van mevrouw Caroline Désir 42

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".

Mondelinge vraag van mevrouw Michèle Carthé 45

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

betreffende "de huurwaarborg en de regionalisering van de huurovereenkomst".

Mondelinge vraag van de heer Arnaud Verstraete 50

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

betreffende "de doorstroming van vluchtelingen naar de woningmarkt".

Mondelinge vraag van de heer Vincent De Wolf 56

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

betreffende "de toepassing van het precair gebruiksrecht in het Brussels Gewest".

QUESTIONS ORALES 42

Question orale de Mme Caroline Désir 42

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

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

Question orale de Mme Michèle Carthé 45

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 garantie locative et la régionalisation du bail".

Question orale de M. Arnaud Verstraete 50

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

concernant "l'arrivée de réfugiés sur le marché du logement".

Question orale de M. 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 "la mise en œuvre du droit d'occupation précaire en Région bruxelloise".

Mondelinge vraag van de heer Olivier de Clippele 62

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

betreffende "de toepassing van het openbaarbeheerrecht in Brussel".

Question orale de M. Olivier de Clippele 62

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

concernant "la mise en œuvre du droit de gestion publique à Bruxelles".

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 65

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

betreffende "de Directie van de Gewestelijke Inspectie van de Huisvesting".

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 65

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 Direction de l'inspection régionale du logement".

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

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 informatieve tabel met de huurprijzen".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE,

betreffende "de huurreferentieprijzen".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR,

betreffende "het indicatieve huurprijsrooster goedgekeurd door de regering".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW MATHILDE EL BAKRI,

betreffende "het indicatieve huurprijsrooster".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Eind oktober lazen wij in L'Écho dat de Brusselse regering vooruitgang boekte met het indicatieve*

INTERPELLATIONS

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

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 grille indicative des loyers".

INTERPELLATION JOINTE DE M. ARNAUD VERSTRAETE,

concernant "les loyers de référence".

INTERPELLATION JOINTE DE MME CAROLINE DÉSIR,

concernant "la grille indicative des loyers adoptée par le gouvernement".

INTERPELLATION JOINTE DE MME MATHILDE EL BAKRI,

concernant "la grille des loyers indicative".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- À la fin du mois d'octobre, un article de L'Écho signalait les progrès réalisés par le gouvernement bruxellois

huurprijsrooster, dat in laatste lezing zou worden besproken.

In het artikel werd benadrukt het om een louter indicatief rooster zal gaan dat op een website zal worden gepubliceerd en waarnaar in alle huuradvertenties moet worden verwezen.

Heeft de regering het huurprijsrooster ondertussen in laatste lezing goedgekeurd?

Het rooster zal binnenkort in het Belgisch Staatsblad worden gepubliceerd. Kunt u het ons nu al bezorgen?

Het Brusselse huurprijzenrooster lijkt sterk op het Waalse. Het is gebaseerd op vier criteria, waaronder de geografische ligging. Er werden zeven soorten wijken gedefinieerd.

Als dezelfde wijken worden gehanteerd als in de wijkmonitoring, gaat het om vrij kleine zones, wat vragen oproept met betrekking tot de steekproeven.

Hoe werden de wijken gekozen? Hoe zit het met de steekproeven? Als er tientallen wijken in een van de zeven categorieën moeten worden opgenomen, vereist dat een voldoende ruime steekproef per wijk. Welke methode hebt u gebruikt?

Het tweede criterium is het type woning (bijvoorbeeld een appartement, huis, of studio) en het aantal slaapkamers. Het derde criterium is de totale bewoonbare oppervlakte, maar het is niet altijd duidelijk hoe die werd berekend. Het vierde criterium is de staat van de woning, die wordt vastgesteld op basis van het bouwjaar. Dat lijkt mij vrij simplistisch, want dat betekent dat er geen rekening wordt gehouden met eventuele renovaties. Een gebouw van 1920 dat vijf jaar geleden volledig werd vernieuwd, verkeert normaal gezien in een betere staat dan een gebouw uit de jaren zestig dat nooit werd gerenoveerd.

Waarom werd er geen rekening gehouden met de energiecriteria of de grondprijs, zoals in het Waalse model? Hoe zit het met de andere factoren die een effect op de prijs van een woning kunnen hebben? In het oude rooster werd bijvoorbeeld rekening gehouden met de vloerbekleding. Een appartement met houten vloeren is immers

sur la grille indicative des loyers. Il annonçait que celle-ci serait soumise en dernière lecture à l'approbation du gouvernement.

L'article rappelait que cette grille était mise à disposition à titre purement indicatif. Elle sera publiée sur un site internet et toute annonce de location devra y faire référence.

Pouvez-vous nous dire si cette grille a bien été avalisée par le gouvernement en dernière lecture ?

Elle devrait être publiée prochainement au Moniteur mais, en attendant, pouvez-vous déjà nous la transmettre ?

Le modèle retenu est très proche de celui choisi en Wallonie. Il comprend quatre critères, dont la situation géographique, englobant sept types de quartiers.

Si les quartiers correspondent à ceux qui ont été définis dans le monitoring des quartiers, ils sont relativement petits. C'est une bonne chose, mais cela pose la question de l'échantillonnage. Sur quelle base ces quartiers ont-ils été choisis ?

De quel échantillon disposez-vous par quartier ? Si des dizaines de quartiers de la Région bruxelloise doivent rentrer dans une des sept catégories, cela suppose un échantillon suffisamment important pour chaque quartier. Quelle méthode avez-vous utilisée pour vous en assurer ?

Le deuxième critère est le type de logement (appartement, maison, studio, etc.) et le nombre de chambres. Ensuite, le troisième critère est la superficie totale habitable dont on se demande parfois comment elle a été calculée. Le quatrième et dernier critère est l'état du logement établi selon l'année de construction. Baser ce critère sur l'année de construction me semble simpliste, car cela signifie que si un logement est rénové de fond en comble, il n'en serait pas tenu compte. La rénovation lourde sera-t-elle prise en compte ? Un immeuble de 1920 entièrement rénové il y a cinq ans est de prime abord dans un meilleur état qu'un immeuble des années 60 non rénové.

Pouvez-vous m'expliquer pourquoi des critères énergétiques et de pression foncière, pris en compte dans le modèle wallon, n'interviennent pas

duurder dan een appartement met linoleum-vloeren.

De regering voorziet in de mogelijkheid om tot 10% af te wijken van de indicatieve huurprijzen, net zoals in Wallonië. Dat is belangrijk, want het gaat om het verschil tussen een redelijke huurprijs en een te hoge huurprijs. Een huurprijs van 450 of 550 euro maakt een groot verschil, ook al blijven we binnen de marge van +10% en -10% die u voorstelt. In dit geval gaat het om een verschil van 1.200 euro per jaar, of een gemiddeld maand-inkomen in Brussel.

Wallonië heeft aan de toekenning van premies voor het opwaarderen van een woning de voorwaarde gekoppeld dat het huurprijsrooster moet worden nageleefd. In Brussel zal het instrument evenwel louter indicatief zijn.

U zei veel aandacht te hebben voor de testperiode die enkele maanden geleden in Wallonië is gestart. Beschikt u al over een eerste evaluatie?

In juni kondigde u aan dat het eindverslag van de studie ons tegelijkertijd zou worden voorgesteld met het scenario dat de regering na het zomerreces zal goedkeuren en dat het zou samenvallen met de goedkeuring in eerste lezing van het voorontwerp van ordonnantie over de huurwet. Zal die voorstelling in commissie of in het openbaar plaatsvinden?

Werd in de studie het risico bestudeerd dat de huurprijzen zouden stijgen na de publicatie van het rooster? Wat waren de conclusies?

Wordt een maatregel overwogen zoals voor de huurovereenkomsten van korte duur, zodat de huurprijzen niet sneller kunnen stijgen dan de stijging van de kosten voor het levensonderhoud?

Hoe zult u de conflicten regelen die kunnen ontstaan bij de vaststelling van de huurprijs? U hebt het over alternatieve oplossingen voor conflicten, zoals bemiddeling en verzoening. Volgens de Economische en Sociale Raad is het noodzakelijk om instrumenten in te voeren om een onevenwichtige relatie tussen de verhuurder en de huurder te voorkomen. Onder die instrumenten verstaat de Raad een indicatief rooster van de huurprijzen dat wordt opgesteld na overleg met de representatieve organisaties van de eigenaars en

dans notre mode de calcul à Bruxelles ? Quid également d'autres types de critères qui semblent jouer fortement sur les prix des logements. En effet, dans l'ancienne grille, le type de revêtement de sol jouait. Il suffit de consulter les annonces pour s'en rendre compte : un appartement qui a un revêtement de sol en plancher intégral ou en vinyle aura un loyer sensiblement différent.

Une fourchette de 20% est prévue autour du prix indicatif de la grille, comme en Wallonie. Cette fourchette est importante, 20% étant bien souvent la marge qui différencie un loyer raisonnable d'un loyer excessif pour un même bien. Que l'on se situe à 450 euros ou 550 euros, vous conviendrez que c'est une sacrée différence, alors que l'on est bien dans la marge +10%, -10% que vous proposez. Dans cet exemple, cette marge représente 1.200 euros par an, soit l'équivalent d'un revenu moyen net en Région bruxelloise.

La Wallonie a décidé de conditionner l'octroi de primes régionales pour l'amélioration du logement au respect de cette grille. En Région bruxelloise, par contre, l'outil sera purement informatif et vous ne souhaitez pas lui donner le moindre caractère obligatoire.

Quelle est votre analyse du cas wallon ? La phase test lancée il y a quelques mois bénéficiait de toute votre attention, disiez-vous. Disposez-vous d'éléments d'évaluation de ce test ?

En juin dernier, vous nous annonciez que le rapport d'étude, finalisé, nous serait présenté en même temps que le scénario retenu par le gouvernement après l'été et l'adoption en première lecture de l'ordonnance relative au bail. Cette présentation est-elle à l'ordre du jour, en commission ou sous forme publique ?

Par ailleurs, l'étude a-t-elle analysé les risques de hausse des loyers liés à la publicité de ladite grille ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous en informer et nous communiquer les réponses préconisées ?

A-t-il été envisagé d'appliquer un dispositif tel que celui prévu dans la loi sur les baux de courte durée aux autres types de baux ? Pour rappel, ce dispositif, qui figure dans notre proposition d'ordonnance, limite les révisions à la hausse des loyers au-delà de celles liées à l'augmentation du

de huurders, en een paritaire huurcommissie. Welk gevolg hebt u aan dit advies gegeven?

Wij staan heel sceptisch tegenover de aankondigingen die u in de pers hebt gedaan. Wij zijn bang dat het huurprijzenrooster contra-productief zal zijn en niet voor lagere huurprijzen zal zorgen. Wij denken dat de huurprijs in bepaalde gevallen zal stijgen, namelijk wanneer ze lager is dan de richtprijs in het rooster.

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik sluit mij aan bij de interpellatie van de heer Maron. Dit is een belangrijk onderwerp, want de Brusselse huurprijzen zijn voor talloze mensen veel te hoog. We beschikken in het Brussels Gewest sinds een paar jaar over instrumenten om iets aan dat probleem te doen. Het is de bedoeling om er op doordachte wijze mee aan de slag te gaan.

coût de la vie lors de la conclusion de baux successifs. Cette option a-t-elle fait l'objet d'une étude ?

Quels sont les outils et options choisis pour répondre aux conflits pouvant naître entre les parties lors de la fixation du loyer ? Vous avez évoqué les modes alternatifs de résolution de pareils conflits, tels que la médiation et la conciliation. Par ailleurs, en septembre dernier, l'avis du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation disait ce qui suit : "Pour le conseil, il est indispensable de mettre en place les outils pour éviter un déséquilibre entre la position d'un bailleur et d'un preneur. Ces outils doivent être compris comme étant une grille indicative des loyers (établie après concertation des organisations représentatives des propriétaires et des locataires) et une commission paritaire locative qui forment un tout."

Quelle suite avez-vous réservée à cette prise de position du conseil économique et social qui reprend un avis consensuel émanant des propriétaires et des syndicats, notamment de locataires ?

Quelle suite avez-vous donnée à ces avis ? Vous avez compris dans notre interpellation que nous sommes très circonspects quant aux annonces que vous avez faites dans la presse. Nous avons peur que l'outil que vous allez mettre en œuvre ouvre des leviers et que le prix des loyers augmente dans un certain nombre de cas, ceux où les loyers sont inférieurs à ceux de la grille, mais par contre qu'ils n'ouvrent aucun levier entraînant des baisses de loyer. L'effet de cette grille serait donc contre-productif.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Les loyers bruxellois sont beaucoup trop élevés pour beaucoup de gens. Nous disposons d'instruments pour agir sur ce problème, mais il faut le faire de manière réfléchie.*

Nous avons appris par la presse que le gouvernement bruxellois avait adopté une grille

We hebben via de pers vernomen dat de Brusselse regering een louter informatief huurprijzenrooster heeft goedgekeurd. Voor dat rooster gelden meerdere criteria, zoals de geografische ligging, het soort woning en de staat van de woning. Er zou een onderhandelingsmarge zijn van 20% voor andere criteria die een verhoogde huurprijs rechtvaardigen. Het rooster is gebaseerd op de vaststellingen van het Observatiecentrum van de Huurprijzen en zou 85% van de bestaande Brusselse huurprijzen dekken. Vanaf medio 2017 zullen huurders en toekomstige huurders het rooster online kunnen raadplegen.

Als ik het goed begrijp, is het een louter informatief middel voor zowel huurders als eigenaars. Op die manier kunnen we uiteraard niet van de maatregel verwachten dat hij de prijzen tempert. Het is zelfs de vraag of de marge van 20% niet het risico inhoudt dat de prijzen verder zullen stijgen.

Als 85% van de Brusselse woningen in het rooster is opgenomen, betekent dat dat de richtprijzen slechts bij benadering zijn vastgesteld. Een deel van de Brusselse woningen kost wellicht een stuk minder, terwijl een ander deel vrijwel met de richtprijs overeenkomt. Een groot deel van de woningen heeft dus eigenlijk een lagere huurprijs dan de richtprijs die u voorstelt. Bij de bekendmaking van het rooster zullen bepaalde verhuurders dan ook vaststellen dat ze een hogere huurprijs kunnen vragen. Dat is een reëel risico. Kunt u de maatregel toelichten?

In datzelfde persartikel las ik uw standpunt over de huurtoelage. Het is me niet duidelijk in welke mate die aan het huurprijzenrooster gekoppeld zal worden. Ook zou ik willen weten wie precies voor een huurtoelage in aanmerking komt. Als de criteria die u in november hanteerde niet veranderd zijn, kunnen we ervan uitgaan dat alles op dat vlak bij het oude blijft.

Ik ben vooral geïnteresseerd in het verband met de huurtoelage. Kunt u mij zeggen of u de huurtoelage aan het huurprijzenrooster zult koppelen? Zoals we al eerder hebben besproken in deze commissie, is Groen van mening dat je niet kunt wegen op de huurprijzen zonder een kader of grens in te stelen. Het risico bestaat wel degelijk dat de huurprijzen verder stijgen.

de loyers purement informative tenant compte de certains critères, mais pouvant être augmentée de 20% en raison d'autres critères. La grille, basée sur les constats de l'Observatoire régional de l'habitat, couvrirait 85% des loyers bruxellois. Cette grille pourra être consultée en ligne par les locataires à partir de mi-2017.

Dans la mesure où il ne s'agit que d'un outil informatif pour les locataires et les propriétaires, nous ne pouvons pas attendre de la mesure qu'elle tempère les loyers. On peut même se demander si la marge de 20% ne risque pas d'induire des augmentations de loyer.

Si 85% des logements bruxellois se situent dans la grille, cela signifie que les prix indicatifs ne sont déterminés qu'approximativement. Une partie des logements bruxellois sont un peu moins chers alors qu'une autre correspond à peu près au loyer indicatif. Il est à craindre que, lorsque la grille sera publiée, certains bailleurs constatent qu'ils peuvent demander un loyer plus élevé. Pouvez-vous expliciter la mesure ?

Couplerez-vous l'allocation-loyer à la grille des loyers ? Je voudrais également savoir qui peut bénéficier de l'allocation loyer. Comme nous l'avons déjà dit dans cette commission, Groen estime que vous ne pouvez pas peser sur les loyers sans cadre ou limites.

Pouvez-vous nous en dire plus sur les critères utilisés pour établir la grille des loyers ? Pourquoi le gouvernement a-t-il choisi ces critères ? Quels critères ont-ils été écartés ?

Les études sur lesquelles est basée la grille des loyers peuvent-elles être transmises au parlement ?

Pourquoi avoir choisi une marge de 20% au lieu d'un prix de référence univoque ? Si nous partons du principe que 85% des loyers sont actuellement déjà inférieurs au prix fixé dans la grille, comment le système agira-t-il ? Les prix risquent d'encore augmenter.

Pourquoi avoir opté pour une grille simplement informative ? Quelles garanties y a-t-il que l'objectif de l'instrument soit atteint ? Comment pouvez-vous garantir que les loyers qui sont inférieurs aux prix de référence de la grille

Kunt u meer informatie geven over de criteria die gehanteerd worden om het huurprijzenrooster op te stellen? Waarom heeft de regering net die criteria gekozen? Welke criteria werden niet gebruikt?

Kan het parlement inzage krijgen in de studies die aan de basis lagen van het huurprijzenrooster?

Waarom wordt er gekozen voor een marge van 20% in plaats van een eenduidige referentieprijs? Als we ervan uitgaan dat 85% van de huurprijzen op dit moment al lager is dan de vastgestelde prijs in het rooster, hoe zal het systeem dan in zijn werk gaan? Het risico bestaat dan dat die prijzen verder zullen stijgen.

Waarom wordt er gekozen voor een louter informatief rooster? Welke garanties zijn er dat het doel van het instrument zal worden bereikt? Hoe kunt u garanderen dat de huurprijzen die lager zijn dan de overeenkomstige prijzen in het rooster, niet zullen stijgen door de bekendmaking van het huurprijzenrooster?

Een kandidaat-huurder die het rooster raadpleegt, kan dat bij de onderhandeling met de eigenaar niet gebruiken als stok achter de deur. Aangezien in Brussel de vraag veel groter is dan het aanbod, lijkt de maatregel een maat voor niets. Waarom wordt er geen geloofwaardig systeem gecreëerd dat de mogelijkheid biedt om in te grijpen wanneer het nodig is?

Ecolo en Groen hebben een voorstel van ordonnantie ingediend om een paritair samengesteld comité in het leven te roepen dat de huurprijs vaststelt indien de huurder en de verhuurder het daarover niet eens kunnen worden. Is het alsnog mogelijk om zo'n systeem in te voeren als de praktijk uitwijst dat het nodig is? Of hebt u nog andere systemen bestudeerd om zo nodig te kunnen ingrijpen?

Hoe kan worden vermeden dat de huurprijs van een goed zonder noemenswaardige reden stijgt tussen het laatste en het nieuwe huurcontract? Ook daarvoor staat een eenvoudige maatregel in het voorstel van ordonnantie van Ecolo en Groen: wanneer er een nieuw contract wordt afgesloten, moet dezelfde prijs worden gehanteerd als in het vorige contract, tenzij er objectieve redenen zijn om dat niet te doen. Werd zo'n maatregel

n'augmenteront pas à la suite de la publication de la grille ?

Un candidat locataire qui consulte la grille ne peut pas l'utiliser dans ses négociations avec un propriétaire. Dans la mesure où la demande est bien supérieure à l'offre à Bruxelles, la mesure semble inutile. Pourquoi ne pas avoir créé un système crédible qui permette d'intervenir au besoin ?

Ecolo et Groen ont introduit une proposition d'ordonnance visant à créer un comité paritaire qui fixe le loyer au cas où le locataire et le bailleur ne parviennent pas à se mettre d'accord. Est-il encore possible d'introduire un tel système si la pratique montre que c'est nécessaire ? Avez-vous étudié d'autres systèmes pour pouvoir intervenir ainsi au besoin ?

Comment peut-on éviter que le loyer d'un bien augmente sans raison valable entre deux baux ? Pour y parvenir, la proposition d'ordonnance d'Ecolo et de Groen demandait que le même loyer soit appliqué à moins qu'il y ait des raisons objectives de ne pas le faire. Une telle mesure a-t-elle été étudiée ? Envisagez-vous une autre disposition pour que les prix restent sous contrôle ?

Vous dites que 85% des loyers correspondent à la grille. Pouvez-vous expliciter ce chiffre ? A-t-il été tenu compte de la marge de 20% ? Il n'est pas illusoire de craindre que 85% des loyers augmentent lors de la publication de la grille. Quel impact la mesure aura-t-elle sur les loyers ? Comment exprimez-vous votre objectif en chiffres ? Visez-vous une stagnation de longue durée des loyers ou une diminution ? La mesure doit-elle induire des loyers plus justes, surtout dans le segment le moins cher du marché ?

bestudeerd? Of denkt u aan een andere regeling om ervoor te zorgen dat de prijzen onder controle blijven?

U stelt dat 85% van de huurprijzen aan het rooster beantwoordt. Kunt u dat cijfer toelichten? Werd er rekening gehouden met de marge van 20%? Het risico is immers niet denkbeeldig dat 85% van de huurprijzen door de bekendmaking van het rooster zal stijgen. Welke impact zal de maatregel volgens u hebben op de huurprijzen? Hoe drukt u uw doelstelling in cijfers uit? Beoogt u een langdurige stagnatie van de huurprijzen of eerder een daling? Moet de maatregel zorgen voor rechtvaardigere woningprijzen, en dan vooral in het goedkoopste marktsegment?

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

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Het huisvestingsbeleid zal volgens ons veel baat hebben bij een indicatief huurprijsrooster, want het verschaft zowel huurders als verhuurders objectieve informatie over huurprijzen in de verschillende wijken van ons gewest. Wij hopen dan ook dat het de markt opnieuw in evenwicht zal brengen.*

In een interview verklaarde u dat 85% van de huidige huurprijzen overeenkomen met het rooster en dat u een beroep hebt gedaan op externe consultants. De heer Maron heeft de vier criteria en de onderhandelingsmarge van 20% voor de andere criteria al ter sprake gebracht.

Op welke basis werden die criteria gekozen? Volstaan ze om een huurprijs vast te stellen? Welke methode hebt u precies gevolgd? Een onderhandelingsmarge lijkt mij een goede zaak om mogelijke spanningen weg te nemen, maar hoe bent u precies op 20% gekomen? Dreigt het rooster daarmee in bepaalde gevallen niet nutteloos te worden? Dreigt het risico niet dat eigenaars sowieso die marge van 20% zullen gebruiken?

U zei dat economisten stelden dat het begrenzen van huurprijzen een averechts effect op de markt zouden hebben. Doelt u daarbij op een studie in het bijzonder?

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

Mme Caroline Désir (PS).- Je souhaite également vous interpeller à la suite de la parution dans la presse de l'information selon laquelle le gouvernement venait d'adopter une grille des loyers indicative. Cette grille indicative sera un outil à notre avis bien utile de la politique du logement, puisqu'elle permettra aux Bruxellois tant locataires que propriétaires d'avoir une objectivation du prix des loyers dans les différents quartiers de notre Région.

Nous nous réjouissons de sa publication et espérons également qu'elle pourra rétablir un certain équilibre sur le marché et, qui sait, à terme, peut-être un encadrement des loyers.

Vous avez déclaré dans l'interview qu'aujourd'hui, 85% des loyers respectent cette grille, et que vous aviez fait appel à une consultance externe. M. Maron a déjà abordé les quatre critères et la marge de négociation de 20% pour d'autres critères.

Comment s'est opéré le choix de ces critères ? Sont-ils suffisants pour déterminer le prix du loyer ? Pouvez-vous nous expliquer un peu plus précisément quelle était la méthodologie choisie ? Il me semble que laisser une marge de négociation est une bonne chose : cela permettra d'apaiser les possibles tensions avec le propriétaire et de tenir compte de certains cas spécifiques que vous avez cités.

U zei dat het rooster midden 2017 klaar zal zijn, net als de ordonnantie betreffende de regionalisering van de huurwaarborg. Hoe zal dat rooster verspreid worden? Wordt het alleen op een website gepubliceerd of ook met andere communicatiemiddelen verspreid? Zullen daar ook andere instanties bij betrokken worden, zoals de gemeenten?

Voor de doeltreffendheid van het rooster, is het natuurlijk zaak om het publiek zo uitvoerig mogelijk te informeren.

Comment s'est opéré le choix du pourcentage ? Avec Ces 20%, ne risque-t-on pas de perdre dans certains cas l'intérêt de la grille, qui permettait de faire la différence entre un juste loyer et un loyer abusif ou trop élevé ? Ces 20% ne risquent-ils pas d'être systématiquement intégrés dans le prix normal du loyer ?

Concernant les effets sur le marché, vous précisez que des économistes ont jugé contre-productif le blocage des loyers, avec des arguments comme l'absence d'impact sur l'exclusion et le risque de désinvestissement dans le logement. Faisiez-vous référence à une étude en particulier ?

Enfin, concernant le calendrier, vous avez indiqué que la grille serait disponible mi-2017, en même temps que l'ordonnance régionalisation du bail. Nous aimerions savoir comment celle-ci sera diffusée. Nous avons entendu parler d'un site internet, mais d'autres moyens de communication ainsi qu'un travail avec d'autres opérateurs, les communes notamment, sont-ils prévus ?

Le but est d'informer les citoyens le plus largement possible et, dans ce cadre, nous pensons que cette grille pourra être d'une très grande utilité si elle touche les publics ciblés.

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

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Mevrouw Fremault, u spreekt uzelf tegen. Ik las gisteren nog eens het artikel uit Le Soir van 9 november, waarin u erkent dat de te snelle stijging van de huurprijzen in Brussel een probleem is. Tegelijkertijd zegt u dat een beperking of omkadering van de huurprijzen uitgesloten is.*

Waarom werkt u aan een huurprijzenrooster als dat niet afdwingbaar is? Iedereen is het erover eens dat er dringend maatregelen nodig zijn. Op tien jaar tijd zijn de huurprijzen meer dan 20% meer gestegen dan de gezondheidsindex. In februari vroegen de verenigingen ons nog om hoorzittingen te organiseren over de omkadering van de huurprijzen. Die hoorzittingen kwamen er jammer genoeg niet.

Zelf diende ik in april een officiële aanvraag in om

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Madame la ministre, plusieurs d'entre nous se sont référés aux articles parus dans la presse. Personnellement, j'ai relu l'article du Soir du 9 novembre. Il est frappant de voir que les messages y sont contradictoires. D'un côté, vous reconnaissez que les prix des loyers augmentent trop rapidement et que c'est un problème à Bruxelles. De l'autre, vous affirmez qu'il est hors de question de travailler sur un blocage des loyers ou sur un encadrement.

À quoi bon travailler sur une grille des loyers si ce n'est pour l'effet d'annonce que celle-ci va créer ? Nous sommes tous d'accord pour dire que des mesures d'urgences sont nécessaires. Depuis dix ans, le prix des loyers a augmenté de plus de 20% en plus que l'indice santé. En février dernier, le monde associatif nous avait interpellés pour organiser des auditions sur la pertinence ou pas

een studiereis naar Parijs te organiseren om de voordelen van het systeem ginder te kunnen bestuderen. Daar heb ik nog steeds geen antwoord op gekregen.

d'un encadrement des loyers. Ces auditions n'ont malheureusement jamais eu lieu.

Pour ma part, j'avais introduit en avril une demande officielle pour l'organisation d'un voyage d'étude à Paris, afin de voir quels avantages retirer de l'expérience parisienne. Ma demande est restée sans réponse jusqu'à aujourd'hui.

De voorzitter.- Ik heb geantwoord. Ik zei u dat het kon, maar dat u op de nota van de minister moest wachten.

M. le président.- Je vous ai répondu. Je vous ai dit que c'était possible, mais qu'il fallait attendre la note de la ministre.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Jammer genoeg heeft uw voorstel geen enkel verplichtend karakter, in tegenstelling tot het Parijse systeem, dat tot een daling van bepaalde huurprijzen leidde.*

U stelt dat zelfs een vrijblijvend huurprijzenrooster huurders de mogelijkheid biedt om met de eigenaar van hun huurwoning te onderhandelen. U hebt duidelijk geen idee van hoe het er in werkelijkheid aan toegaat. Brusselaars onderhandelen niet over de huurprijs, ze betalen te veel omdat ze geen andere keuze hebben. Het gaat bovendien vaak om appartementen die te klein of in slechte staat zijn.

Alleen een verplicht huurprijzenrooster kan huurders helpen bij onderhandelingen over de huurprijs. Als het niet verplicht is, welk nut heeft het dan? Ofwel voert u echte regels in, ofwel is uw rooster niet meer dan gebakken lucht.

U ziet een oplossing in een huurtoelage. Zonder omkadering zal die echter het risico op stijgende huurprijzen alleen maar doen toenemen. Op die manier zorgt u ervoor dat de overheid de stijging van de huurprijzen op de privémarkt financiert.

In het bewuste interview verklaart u verder dat 85% van de huurprijzen in overeenstemming zijn met de richtprijzen van het rooster. Dat roept vragen op over het doel dat u met het rooster nastreeft, want het betekent dat u zich op de huidige huurprijzen baseert zonder u vragen te stellen over de stijging met 20% ten opzichte van de gezondheidsindex in de voorbije tien jaar.

Op basis waarvan besliste u om slechts vier criteria te gebruiken voor het huurprijzenrooster? Waarom koos u precies voor die vier criteria?

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Ce qui est dommage dans le texte proposé ici, c'est son caractère non obligatoire, alors qu'à Paris les effets obtenus en termes de neutralisation de l'inflation des prix, voire de diminution de certains loyers, sont dus au caractère contraignant de la grille.

Vous affirmez, malgré le fait qu'elle ne soit pas contraignante, que l'avantage d'une grille indicative est de donner aux locataires la possibilité de négocier avec leur propriétaire. Cela me semble complètement déconnecté de la réalité et du rapport de force dont bénéficient actuellement les propriétaires dans la définition du loyer. Les Bruxellois n'acceptent pas ou négocient leur loyer, ils payent des loyers trop élevés parce qu'ils n'ont pas le choix, souvent pour des appartements trop petits ou de mauvaise qualité.

Le seul outil qui pourrait aider les locataires à négocier, ce serait une grille des loyers contraignante. Si son application est facultative, quel est le raisonnement qui la soutient ? Soit on met des règles - comme les règles de la circulation - et tout le monde les respecte, soit c'est du vent.

Parallèlement, vous affirmez que la solution réside dans une allocation-loyer. Pourtant, sans encadrement, une allocation-loyer ne fera qu'augmenter le risque d'inflation sur le marché locatif. En résumé, instaurer une allocation-loyer sans encadrement, c'est ouvrir une brèche pour que le public finance l'augmentation des prix pratiqués sur le marché locatif privé.

Dans cette interview, vous déclarez également que "85% des loyers respectent cette grille", une information étonnante qui remet en question

Krijgt elk criterium een specifiek gewicht? Overlegde u met de verenigingen van eigenaars en huurders om die criteria te kiezen? U hebt het over zeven wijken. Om welke wijken gaat het? Hoe werden ze afgebakend?

Worden in het rooster de huidige huurprijzen vergeleken met die van 2005, het jaar waarin de huurprijzen en de gezondheidsindex uiteen begonnen te lopen, of is het louter op de recentste huurprijzen van het Observatiecentrum van de Huurprijzen gebaseerd?

De marge van 20% roept een reeks vragen op. Hoe rechtvaardigt u dat die zo ruim is? Hiermee kan een richtprijs van 700 euro probleemloos worden opgedreven tot een huurprijs van 900 euro.

Welke criteria rechtvaardigen dat? Gaat het alleen om de aanwezigheid van een garage of een tuin?

Bent u van plan om een commissie op te richten die het rooster jaarlijks aanpast? Als u dat niet van plan bent, volgens welke randvoorwaarden wordt het rooster dan gewijzigd?

Welk voordeel heeft een vrijblijvend rooster voor huurders en waarom zouden verhuurders er baat bij hebben om het te gebruiken?

Wat verstaat u onder mogelijkheden om over de prijs te onderhandelen? Denkt u dat een huurder op de huidige huurmarkt, waar het rooster niet verplicht is, de mogelijkheid heeft om te onderhandelen?

l'objectif poursuivi par la grille que vous proposez. Cela signifie en effet que l'on se base sur les loyers actuels sans remettre en question l'augmentation de 20% par rapport à l'indice santé depuis 10 ans.

Certaines de mes questions ont déjà été posées, je vais donc rapidement vous les exposer.

Sur quelle base avez-vous choisi de ne sélectionner que quatre critères et pourquoi ceux-là en particulier ? Une pondération est-elle liée à chaque critère ? Ceux-ci renvoie-t-il à un certain nombre de points ou à un montant fixe ? Y a-t-il eu une concertation entre le milieu associatif, les représentants des propriétaires et des locataires pour la sélection de ces quatre critères ? Pour la situation géographique, vous mentionnez sept quartiers : de quels quartiers s'agit-il ? Comment ce découpage a-t-il été effectué ?

La grille fait-elle une comparaison avec les loyers de 2005 - année marquant le décrochage entre loyer et indice santé - ou se base-t-elle uniquement sur les loyers du dernier Observatoire des loyers ?

La marge de 20% a soulevé une série de questions. Comment justifiez-vous une marge de négociation aussi large ? Avec une telle marge, un loyer de 700 euros peut monter jusqu'à 900, tout en respectant la grille.

Quels critères la justifient ? La présence d'un garage ou d'un jardin sont-ils les seuls éléments qui la motivent ?

Prévoyez-vous de créer une commission pour revoir la grille chaque année, sinon quelles seront les modalités de sa révision?

Dans la mesure où la grille n'est pas contraignante, quel avantage présente-t-elle pour les locataires et pourquoi les propriétaires auraient-ils un intérêt à l'appliquer ?

Qu'entendez-vous par "possibilités de négociation du prix" ? Pensez-vous que, dans la situation actuelle du marché locatif, un locataire aura cette opportunité, sachant que la grille n'est pas contraignante ?

Samengevoegde bespreking

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Uw voorgangers hadden het al over de invoering van een huurprijzenrooster om bepaalde beleidsmaatregelen door te voeren.*

Ik wil u feliciteren met de invoering van het rooster. Het werd in het verleden vaak aangekondigd, maar nooit uitgevoerd. De invoering van het indicatieve huurprijzenrooster wijst erop dat deze regering de zaak ernstig neemt.

Bepaalde parlementsleden zouden graag zien dat het indicatieve huurprijzenrooster wordt vervangen door een strenge controle van de huurprijzen.

In elk geval was er in het verleden geen enkele minister die een maatregel nam die even duidelijk is als dit huurprijzenrooster. Uit de vragen die de commissieleden stelden, blijkt dat de gebruikte methode nauwgezet is opgesteld, ook al moet er nog een en ander worden verduidelijkt.

Het rooster is niet uit het niets verschenen en u herinnerde mij er net nog aan dat de richtprijzen voor 85% overeenkomen met de reële huurprijzen. Het rooster is dus met de nodige ernst en nauwgezetheid opgesteld.

We kunnen niet ontkennen dat er wat vooruitgang is geboekt, hoewel wat verduidelijking nuttig zou zijn. Ik begrijp het gebrek aan enthousiasme van bepaalde commissieleden en de vragen die worden gesteld niet, want we zaten al lang te wachten op een huurprijzenrooster.

Dankzij de nieuwe website beschikken alle huurders en verhuurders over referentiemateriaal. Ik ben dan ook blij met dit huurprijzenrooster.

Discussion conjointe

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je suis membre de cette commission depuis quelques années et c'est la première dans laquelle je me suis inscrit. Nous avons beaucoup entendu parler, par le biais de vos prédécesseurs, de la possibilité d'instaurer une grille de loyers destinée à mener une série de politiques.

Je tiens d'abord à vous remercier et vous féliciter car vous concrétisez une opportunité qui a été maintes fois évoquée. Nous avons beau partagé les mêmes projets et idées, les gouvernements se forment, des accords de majorité sont signés et une déclaration de politique générale finit toujours par être faite.

Or, force est de constater qu'une série de déclarations basées sur de bonnes intentions n'ont pas été suivies de faits dans cette commission. L'instauration de cette grille indicative des loyers témoigne d'une rigueur, du sérieux d'un gouvernement qui a pris ses dispositions pour la mettre en place, d'une importante prise de responsabilités dont les mérites vous reviennent, Mme la ministre.

Je sais que certains collègues aimeraient voir se concrétiser d'autres formes d'interventions concernant la problématique des loyers, notamment que cette grille indicative soit remplacée par un contrôle des loyers. Chacun a ses positions en la matière.

Quoi qu'il en soit, d'autres vous ont précédée à ce poste et n'ont pas pu nous donner un outil aussi clair que cette grille. Les questions formulées par les commissaires montrent que la méthodologie utilisée est assez rigoureuse, même si des précisions doivent encore être apportées. Peut-être y répondrez-vous tout à l'heure.

La grille n'a pas été créée ex nihilo et Mme Désir rappelait tout à l'heure que les informations qu'elle renseigne correspondent d'ailleurs à 85% aux loyers pratiqués aujourd'hui. Ce sont donc des gens rigoureux et sérieux qui l'ont élaborée avec méthode. Nous ne pouvons que nous en féliciter.

On ne peut nier les progrès réalisés, même si quelques précisions nous seront utiles. Je m'étonne du manque d'enthousiasme de certains membres de notre commission et des questions qui sont posées, alors que nous attendions ce dispositif depuis très longtemps.

Le site internet qui sera créé permettra à tous les locataires et propriétaires de disposer d'une référence dans un domaine où, jusqu'ici, nous naviguions à vue. Je salue la création de cette grille.

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Het is niet altijd gemakkelijk om huurprijzen te vergelijken, maar dit rooster is een eerste stap in de goede richting.*

Een van de criteria heeft betrekking op de staat van de woning. Sommige gegevens dateren echter nog van 2001. Er is dus geen rekening gehouden met de overheidsinvesteringen van de laatste vijftien jaar in bepaalde wijken. Er zijn trouwens ook heel wat eigenaren die hun woning ondertussen zelf gerenoveerd hebben. In dat geval stijgt het kadastraal inkomen net omdat de verhuurders er een hogere huurprijs voor kunnen vragen.

Houdt het rooster rekening met de renovatie van oude gebouwen?

Het tweede criterium betreft de energiezuinigheid van de woning. Het is logisch dat investeringen in de energiezuinigheid van woningen een invloed hebben op de huurprijs van een woning. In een energiezuinige woning zal de huurder immers minder of zelfs geen energiekosten moeten betalen.

Hoe werd daarmee rekening gehouden in het huurprijzenrooster, zodat kandidaat-huurders een correcte vergelijking kunnen maken tussen twee op het eerste zicht gelijkaardige woningen die echter sterk verschillen op het gebied van energiezuinigheid?

Het is echt belangrijk dat we binnen een redelijke termijn over een rooster beschikken dat een zo correct mogelijke indicatie van de huurprijzen

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Alors qu'il n'est pas toujours aisé de comparer les prix du marché locatif, cette grille des loyers constitue un premier outil intéressant appelé à évoluer.

Parmi les critères retenus, il y a l'état du logement. Ce critère apparaît dans d'autres politiques régionales et intervient notamment dans l'octroi de subventions.

Cependant certaines données datent encore de 2001 et ne prennent pas en compte les quinze dernières années de politiques publiques d'investissement dans plusieurs quartiers. On risque donc de comparer des quartiers dans leur état d'il y a quinze ans, à moins que vous ne disposiez de données actualisées.

On ne peut ignorer le pourcentage de bâtiments datant des années 1960 qui ont été rénovés. Or, nous avons la chance dans notre Région d'avoir des propriétaires qui rénovent leur logement.

Lorsque des acheteurs remettent leurs biens à neuf, le revenu cadastral est revu à la hausse précisément parce qu'ils réclament des loyers plus élevés.

Prend-on en compte cette dynamique de rénovation du vieux bâti ?

Le deuxième critère, c'est le critère énergétique, qui m'interpelle. C'est vrai que, quand on a un appartement ou une maison où on a fait des investissements économiseurs d'énergie, que ce soit au niveau de l'isolation, des chapes, des murs, des châssis, de la toiture, etc., mais aussi de

geeft, zodat niet alleen huurders objectief kunnen vergelijken, maar ook verhuurders niet overdrijven. Nu wordt de markt nog steeds beheerst door de wet van vraag en aanbod. Vaak probeert de verhuurder eerst zo duur mogelijk te verhuren en verlaagt hij indien nodig de huurprijs als hij het niet verhuurd krijgt.

Het indicatieve huurprijzenrooster zal verhuurders en huurders dichter bij elkaar brengen en is een uiterst interessant instrument.

Werd in het rooster ook rekening gehouden met openbare huisvesting? De huurprijzen van die woningen hangen immers af van het inkomen van de huurders en de huurprijzen van sociale woningen hebben een bovengrens. Het heeft dus geen enkele zin om die in het systeem op te nemen.

In welke zin hebt u bij voor de opstelling van het indicatieve rooster rekening gehouden met de aanwezigheid van tuinen, terrassen en garages?

production d'énergie - certaines maisons sont auto-suffisantes grâce à des panneaux solaires - cela a évidemment un impact sur le prix du bien à louer. Le locataire n'a plus de charges à payer dans une maison qui produit son électricité ou qui a un chauffage à condensation thermique. Dans ce cas, vous produisez votre électricité avec votre chaudière, c'est la micro-cogénération.

Je voulais vous interroger sur l'intégration de cette dimension dans la grille des loyers, ceci afin de permettre aux gens de comparer des pommes avec des pommes et non avec des poires. Le même appartement deux chambres de 100m², dès lors qu'il est auto-suffisant énergétiquement, doit être loué plus cher que celui qui ne l'est pas, ou que celui qui est une véritable passoire énergétique. Dans ce dernier cas, c'est même une moins-value, car le locataire doit savoir qu'il va dépenser 200 euros de charges avec ce bien-là.

C'est vraiment important de disposer de la grille la plus indicative dans un tempo raisonnable, pour que le preneur puisse objectiver les choses. Le bailleur également, qui ne doit pas exagérer. Il sait très vite s'il exagère, car son bien n'est pas loué. Aujourd'hui, c'est encore l'offre et la demande qui fait le marché. Regardez sur les sites Internet : les gens mettent leur annonce avec un certain prix et le diminuent deux ou trois semaines après car le bien n'est pas loué. Il arrive même que par téléphone on puisse négocier avec le bailleur en proposant de le louer tout de suite ou de refaire les peintures contre deux mois de loyer.

La grille indicative favorisera la rencontre entre bailleurs et locataires.

Les logements publics ont-ils été intégrés dans ladite grille ? En effet, les loyers de certains logements gérés par les régies foncières, les communes ou les CPAS sont maîtrisés et dépendent des revenus des locataires. Les loyers des logements sociaux sont plafonnés et il n'y aurait aucun sens à les intégrer dans le dispositif.

Comment les jardins, terrasses et garages sont-ils pris en compte dans la grille indicative des loyers ?

Cet outil est extrêmement intéressant.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Volgens mij is minister Fremault best in staat om zichzelf te verdedigen. Persoonlijke vind ik het een goede zaak dat ze het huurprijzenrooster komt voorstellen, dat stilaan mythische proporties begon te krijgen.*

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Sommigen betreuren dat het rooster niet verplicht moet worden gevolgd, maar dat is nu eenmaal zo afgesproken in het regeerakkoord.

Het rooster dook voor het eerst op in de discussie over het beperken van de huurprijzen, waar niemand nu nog naar verwijst. Er werd destijds in deze commissie gediscussieerd over een voorstel in verband met een omkaderingsbeleid voor de huurprijzen. Ik herinner mij niet meer of u dat voorstel mee ondertekende.

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Het verslag over de bespreking van dat voorstel telt meer dan 200 pagina's. Ik zat destijds de commissie Huisvesting voor. Er werden niet minder dan vijftien mensen uitgenodigd voor hoorzittingen. Ik heb dat verslag niet opnieuw kunnen lezen, maar ik herinner mij dat de meningen van de economen sterk uiteenliepen. Volgens sommigen zou een beperking van de huurprijzen rampzalig zijn.

Een econome van het nationale instituut voor statistiek en hogere economische studies in Parijs stelde zelfs dat de beperking van de huurprijzen in Frankrijk een grotere invloed had op de huisvestingsmarkt dan de Tweede Wereldoorlog.

Misschien moeten alle commissieleden dat verslag eens lezen. Ten slotte wil ik erop wijzen dat we het hier over een voorstel van resolutie uit 2006-2007 hebben.

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

M. Michel Colson (DéFI).- Je partage la plupart des interrogations des intervenants.

Je pense aussi que la ministre est assez grande et convaincue pour se défendre toute seule même si, à titre personnel, je me réjouis qu'elle annonce la grille des loyers, qui était un peu comme le monstre du Loch Ness !

(Remarques de Mme Fremault)

Certains déplorent qu'elle ne soit que facultative, mais c'est écrit dans l'accord de gouvernement et la déclaration gouvernementale.

La grille est un outil apparu dans la discussion sur le blocage des loyers, que plus personne n'évoque aujourd'hui. Un débat a eu lieu dans cette commission en 2006-2007, au sujet d'une proposition relative à la mise en œuvre d'une politique d'encadrement des loyers. Elle était à l'époque déposée par Alain Daems, pour Ecolo, et Julie Fiszman pour le PS. Je ne sais plus si Mme Fremault était cosignataire.

(Remarques de Mme Fremault)

Le document A177-2 2006-2007 est un rapport passionnant de plus de 200 pages. À l'époque, je présidais la Commission du logement et nous avions procédé à l'audition de pas moins de quinze personnes, dont Yves Goldstein, représentant de la ministre de la Justice, Laurette Onkelinx, MM. Mayeur, Nicolas Bernard et Étienne Lambert. Je n'ai pas eu le temps de relire ce rapport, mais je me souviens que les avis des économistes étaient très divers. Pour certains, le blocage des loyers était une catastrophe.

Je me rappelle l'intervention d'Anne Lafferère, de l'Institut national de la statistique et des hautes études économiques de Paris. Elle avait tenu ici-même des propos extrêmement lourds, disant que le blocage des loyers en France avait plus d'impact sur le bâti que la Seconde Guerre mondiale.

Je voudrais renvoyer mes collègues à la lecture de ce rapport. Je tiens, en conclusion, à rappeler qu'il ne s'agit que d'une résolution qui date de 2006-2007, ce qui avait d'ailleurs fait dire à un ancien collègue, Michel Lemaire, que ce parlement était

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De goedkeuring van het huurprijzenrooster in eerste lezing is een actuele kwestie, maar ik heb de indruk dat sommigen van die gelegenheid gebruik maken om vragen te stellen die ik al meermaals heb beantwoord.*

Zo heb ik op 10 maart 2016 een gedetailleerd overzicht gegeven van de vooruitgang met betrekking tot de regionalisering van de huurwet, het indicatieve huurprijzenrooster en de paritaire commissie.

Op 19 mei, dus minder dan drie maanden later, stelde de heer Maron vragen over de buitensporige huurprijzen, waarbij het huurprijzenrooster ter sprake is gekomen.

Op 9 juni ben ik in het kader van de interpellatie van mevrouw Désir over het platform Rentswatch nogmaals op die thema's teruggekomen, net als twee weken geleden tijdens de begrotingsbesprekingen. Ze komen dus elke vergadering aan bod.

Ik zal u alle informatie geven waarover ik vandaag beschik, maar het verbaast mij dat sommigen nu pas lijken te ontdekken dat het rooster slechts indicatief zal zijn, terwijl dat al duidelijk werd vermeld in het regeerakkoord.

De regering wil het rooster slechts verplicht maken in een enkel geval, namelijk in het kader van een omkaderde huurtoelage. In alle andere gevallen (verhuring op de privémarkt) blijft het rooster louter indicatief. Wij hebben dat overigens nogmaals bevestigd bij de regionalisering van de huurovereenkomst op 17 december 2015.

Het voorontwerp van ordonnantie met betrekking tot de regionalisering van de huurwet, dat op 30 juni in eerste lezing en op 27 oktober in tweede lezing werd goedgekeurd, bepaalt dat de regering een indicatief huurprijzenrooster zal opstellen waarnaar alle betrokkenen kunnen verwijzen, zonder dat dit evenwel een bijkomende verplichting voor de eigenaar met zich meebrengt.

davantage "résolutionnaire" que révolutionnaire.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Une fois encore, nous revenons au sein de cette commission sur le sujet des loyers et de leur régulation. Il est certain que l'adoption formelle par le gouvernement, ce 27 octobre - en première lecture, M. Maron -, d'une grille indicative des loyers constitue une actualité. J'ai toutefois l'impression que certains d'entre vous reviennent, à cette occasion, sur des questions auxquelles j'ai déjà maintes fois répondu. Je me permettrai, dès lors, de vous y renvoyer le cas échéant.

Par exemple, lors de la réunion de la commission du 10 mars 2016, j'ai présenté en long et en large l'état des lieux du travail relatif à la régionalisation, à la grille indicative et à la commission paritaire.

Le 19 mai - soit moins de trois mois après -, la question des loyers abusifs était évoquée par M. Maron, qui reparlait de la grille indicative et des modes de résolution. Je suis revenue sur ces aspects.

Le 9 juin, l'interpellation de Mme Désir sur la plate-forme Rentswatch m'a fait à nouveau parler de ces thématiques, et j'en ai encore parlé il y a moins de deux semaines, lors de notre réunion de commission consacrée au budget. Bref, j'en parle à chaque réunion de cette commission.

Je vais vous livrer tous les éléments pouvant l'être à ce jour, mais je m'étonne des positions de certains d'entre vous, qui semblent, contre toute attente, découvrir la portée du terme "indicatif" repris dans la déclaration de politique générale.

Je voudrais, dans un premier temps, avant de répondre à vos questions, retracer l'historique de ce dossier et des éléments qui fondent la grille, afin de préciser le cadre dans lequel nous avons travaillé.

La portée indicative est on ne peut plus clairement indiquée dans l'accord de gouvernement : "De manière plus générale, ces grilles de référence de loyers indicatives seront établies et mises à

Het rooster zal gebaseerd zijn op interne en externe criteria met betrekking tot de woning.

Zoals in het commentaar bij het artikel wordt vermeld, komt er een gebruiksvriendelijke computerapplicatie waarmee eigenaars op basis van een aantal objectieve elementen de ideale huurprijs voor hun pand kunnen bepalen en huurders kunnen nagaan of de gevraagde huurprijs correct is. Dat indicatieve rooster zal dus een objectieve grondslag vormen voor discussies over de huurprijzen in Brussel. Het instrument zal vlot toegankelijk zijn en geen bijkomende administratieve last vormen voor eigenaars aangezien de informatie die nodig is voor het gebruik van het huurprijzenrooster sowieso al verplicht moet worden bezorgd krachtens artikel 217.

Wij zullen de gelegenheid hebben om hierop in de eerste maanden van 2017 terug te komen.

Tot zover de voorgeschiedenis. Ik zal nu uw vragen beantwoorden. Laat me beginnen met het tijdschema, de methode en de keuzes van de regering. Zoals ik al eerder heb uitgelegd, heeft de regering in maart 2016 een studie besteld bij mevrouw De Keersmaecker, geografe aan de Université catholique de Louvain (UCL). Wij hebben haar eindrapport op 27 september 2016 ontvangen. Het is op basis van dat rapport dat de regering op 27 oktober een model voor het huurprijzenrooster heeft goedgekeurd.

Dat rooster werd nadien verwerkt in een ontwerp van besluit dat de regering op 24 november in eerste lezing heeft goedgekeurd. Wij wachten nu op de adviezen van de Adviesraad voor Huisvesting en de Economische en Sociale Raad. Het rooster zal dus openbaar worden zodra het besluit na de derde lezing wordt bekendgemaakt.

Ik wilde een rooster uitwerken dat beter bij de reële huurprijzen aansloot en eenvoudiger, toegankelijker en representatiever was dan het vorige rooster. Daarom leek het mij beter om een nieuw rooster op te stellen in plaats van verder te gaan met het oude rooster.

Voor het eerste rooster hadden wij net zoals in het Waals Gewest voor een zogenaamde hedonische methode geopteerd, waarbij forfaitaire bedragen worden geassocieerd met een reeks factoren die

disposition à titre informatif en tenant compte du profil socio-économique, croisé avec les caractéristiques du logement, de l'état du bien et sa localisation".

J'en profite pour souligner une énième fois ici que, lorsque l'accord de gouvernement envisage une grille incitative d'une manière plus générale, c'est bien justement parce que dans une et une seule hypothèse particulière, il travaille sur l'usage contraignant : celui d'une allocation-loyer encadrée.

La portée indicative de la grille dans les autres hypothèses - les locations du marché résidentiel privé - ressort tout aussi clairement des principes directeurs relatifs à la régionalisation du bail du 17 décembre 2015, puisqu'ils indiquent : "Par ailleurs dans d'autres hypothèses, une grille indicative de référence de loyers pourrait être mise à disposition des locataires, à titre informatif et sans que cela constitue une contrainte supplémentaire". Les autres hypothèses évoquées sous-entendent celles situées en dehors du cadre de l'allocation-loyer généralisée.

Le texte d'avant-projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail adopté en première lecture ce 30 juin et en deuxième lecture le 27 octobre - inchangé sur ce point - prévoit que "le gouvernement arrête une grille indicative de référence de loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire. Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement".

Le commentaire de l'article précise, quant à ce paragraphe, que l'article 224 §2 "insère également une habilitation pour le gouvernement à établir une grille indicative de référence des loyers qui consistera en un outil informatique manipulable et accessible. Elle permettra aux bailleurs d'estimer quel serait le loyer optimal à demander compte tenu de toute une série d'éléments objectifs internes et externes, dont cette grille tiendra compte. De même, le preneur pourra évaluer le plus objectivement possible le loyer qui lui est demandé compte tenu du marché et des caractéristiques du bien. Cette grille, à valeur indicative et non obligatoire, permettra d'objectiver les débats sur la hauteur des loyers demandés à Bruxelles. Cet outil sera facile d'accès

een impact op de huurprijs hebben en die je nadien optelt om de referentiehuurprijs te bekomen. Het probleem is dat er heel veel criteria noodzakelijk zijn om de huurprijs nauwgezet te bepalen. De hoeveelheid gegevens die moet worden verzameld, bemoeilijkt de toepassing van het model. In de eerste versie van het rooster waren er twaalf criteria, waarvan sommige nogal vreemd waren, zoals de aanwezigheid van een thermostaat of een tweede badkamer. Die elementen hebben misschien een invloed op de huurprijs, maar slechts in beperkte mate. Bovendien zijn er in Brussel maar weinig woningen met twee badkamers.

Bovendien was het vorige rooster niet representatief genoeg, aangezien het slechts in 55 tot 62% van de gevallen resultaten opleverde die overeenstemden met de reële huurprijzen.

Om ervoor te zorgen dat het nieuwe rooster zo veel mogelijk zou aansluiten bij de werkelijke huurprijzen, hielden we rekening met de gegevens die bij de drie laatste observaties bij 8.400 woningen werden vastgesteld.

We werkten dus volgens de empirische methode, net zoals ze in Parijs hebben gedaan. De Brusselse databank met 8.400 woningen levert heel wat betrouwbaardere resultaten op dan andere methoden. Het Waalse proefproject steunt op gegevens van één enkel onderzoeksjaar in slechts twee arrondissementen, voor een steekproef met ongeveer 2.200 woningen, waarbij slechts 1.650 bruikbare antwoorden werden ontvangen, terwijl er in die regio in totaal maar iets minder mensen wonen dan in het Brussels Gewest.

Om het gebruik te vergemakkelijken, beperkten we het aantal factoren waarmee rekening werd gehouden, terwijl het representatieve karakter en de toepasbaarheid van het systeem zo veel mogelijk werden gevrijwaard. Het resultaat was een rooster op basis van vijf factoren: het type van de woning, het aantal slaapkamers, de totale oppervlakte, de toestand van de woning (rekening houdend met het bouwjaar en de aanwezigheid van dubbel glas) en de ligging.

Die criteria lijken sterk op die van het Parijse systeem. In de Franse hoofdstad wordt de huurprijs weliswaar per vierkante meter berekend,

et ne constituera nullement une charge supplémentaire pour le bailleur, vu que les informations qui seront nécessaires à son application ne dépasseront pas le cadre de celles qu'il est déjà obligé de réunir et de fournir en vertu de l'article 217".

Nous aurons l'occasion de discuter de tout cela au premier trimestre de 2017.

Maintenant que j'ai retracé le cadre et l'historique de ce dossier, je vais répondre une nouvelle fois à vos questions et procéderai dans l'ordre suivant : je débuterai par exposer l'agenda, la méthodologie et les choix. Ensuite, je reviendrai sur ma vision quant à l'utilité d'une pareille grille indicative des loyers de référence, sur la question du risque d'augmentation des loyers et sur celle de leur encadrement obligatoire. Enfin, je m'attarderai sur les modèles wallon et parisien, puisqu'ils passionnent tout le monde, et sur un sujet distinct mais systématiquement lié à la grille indicative des loyers : la création d'une commission paritaire locative. Je devrais, en procédant de la sorte, parcourir l'ensemble de vos questions.

Commençons donc avec l'agenda, la méthodologie et les choix opérés. Comme déjà expliqué par le passé - en Commission du budget il y a moins de quinze jours -, un marché public a été attribué, dans le courant du mois de mars 2016, à Mme De Keersmaecker, géographe à l'Université catholique de Louvain (UCL), pour son expérience en matière d'études des loyers bruxellois. C'est elle qui supervise les différents observatoires des loyers. Nous avons reçu, le 27 septembre 2016, une version finalisée et approuvée de son rapport. C'est sur la base de ce rapport - dont je donne volontiers copie au greffe de cette commission - qu'un modèle de grille a été présenté au gouvernement et approuvé le 27 octobre.

Cette grille a ensuite été introduite au sein d'un projet d'arrêté sur lequel le gouvernement s'est accordé en première lecture ce 24 novembre. Les avis du Conseil consultatif du logement (CCL) et du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale (CESRBC) sont maintenant attendus sur le modèle de grille. Celle-ci sera donc publique lorsque l'arrêté sera publié, après son adoption en troisième lecture.

bij ons is dat voor de volledige oppervlakte. Ook voor het Waalse huurprijzenrooster worden nagenoeg dezelfde criteria gebruikt.

Voor het laatste criterium, namelijk de ligging, is er een verschil tussen Brussel en Wallonië. Het Waals Gewest houdt rekening met de druk op de huizenprijzen op basis van het aantal verkopen in elke gemeente. Dat schijnt te maken te hebben met een schrijnend gebrek aan betrouwbare statistieken.

In Brussel is de situatie anders. Het huurprijzen-rooster is gebaseerd op de onderverdeling in 117 wijken binnen de wijkmonitoring. Vervolgens werden die wijken op basis van de gemiddelde huurprijzen in zeven groepen onderverdeeld. Onze consulente vindt die opdeling optimaal, omdat we zo te grote verschillen tussen de wijken kunnen vermijden.

Ten slotte werden de criteria voor de prijs-bepaling op basis van een combinatie van drie elementen gekozen: ze moesten een grote invloed hebben op de vorming van de huurprijs, daarnaast moesten ze statistisch voldoende betrouwbaar zijn en ten slotte moest het om gegevens gaan die gemakkelijk kunnen worden vastgesteld of gecontroleerd door huurders en verhuurders.

Zo kwamen we tot vijf criteria. Ik wil niet met een eindeloos aantal factoren werken. Als we vier criteria hanteerden, verkregen we een rooster met 168 vakken, met vijf criteria kwamen we op 432 vakken. Het is logisch dat hoe specifieker het wordt, hoe groter de kans wordt dat bepaalde gegevens ontbreken en niet betrouwbaar zijn. We kunnen overigens op basis van vier of vijf criteria nooit alle Brusselse huurprijzen dekken. Bepaalde extremen kunnen we onmogelijk in onze berekeningen opnemen.

Om het representatieve karakter en dus de betrouwbaarheid van het rooster te verbeteren, voerden we een bijkomende marge van 20% in op de mediaanhuur. We menen dat in de praktijk een hele reeks objectiveerbare factoren onder die marge vallen die de huurprijs beïnvloeden, zoals de aanwezigheid van een garage of extra badkamer.

Sommigen vinden de marge te groot of denken dat ze aanleiding zal geven tot misbruik. Als de

Avant d'entrer dans les détails de la méthodologie, je présenterai d'abord les objectifs poursuivis lors de la construction de cette grille. D'abord, je souhaitais que la nouvelle grille soit plus simple que la précédente. Ensuite, il convenait de la rendre plus accessible et connue du grand public, mais aussi plus proche de la réalité des loyers pratiqués, et plus représentative. Ces objectifs justifiaient, selon moi, la création d'une nouvelle grille indicative plutôt qu'un travail sur l'ébauche de la précédente.

Le travail réalisé auparavant et en Région wallonne est fondé sur la méthode hédonique, c'est-à-dire sur l'attribution de sommes forfaitaires d'argent à toute une série de facteurs ayant un impact sur la formation des loyers et qui, additionnés, aboutissent à la détermination d'un loyer de référence. Le problème est que cette méthode nécessite l'emploi de très nombreux critères pour affiner la composition du loyer. La masse importante de données à rassembler rend son utilisation bien complexe.

La grille précédente nécessitait, par exemple, le recours à douze critères, parmi lesquels certains laissent assez perplexe, comme la présence d'un thermostat ou d'une deuxième salle de bain. Ces facteurs influencent certainement le montant du loyer, mais de façon assez faible et, pour la seconde salle de bain, par exemple, peu représentée à Bruxelles.

De plus, l'addition de ces facteurs et des sommes d'argent liées ne permettaient pas d'atteindre une représentativité suffisante, puisque l'application de ce modèle n'arrivait finalement à inclure que 55 à 62% des loyers réellement pratiqués à Bruxelles, suivant les facteurs retenus.

Pour se rapprocher des loyers réels, la nouvelle grille a été élaborée sur la base des loyers réellement pratiqués et collectés au travers des trois derniers observatoires des loyers (de 2012, 2013 et 2015) - où les données de 2012 et 2013 ont été actualisées au prix de 2015 -, soit sur la base de 8.400 logements.

La méthode est alors appelée empirique. Elle est identique à celle utilisée à Paris. Notre base de données de 8.400 logements est le gage d'une fiabilité bien supérieure à celle d'autres méthodologies. Ainsi, l'expérience pilote

toepassing ervan niet verplicht is, kan zo'n marge echter helpen om de betrouwbaarheid van het rooster te verbeteren. Het is geen stimulans om de huurprijzen zonder objectieve reden te verhogen.

Parijs en Wallonië passen trouwens dezelfde marge toe, alleen gaat het daar om een onderhandelingsmarge die steunt op criteria die niet in het huurprijzenrooster zijn opgenomen. Er zijn bovendien bindende of aansporende gevolgen aan een overschrijding verbonden.

Als we de marge op de Brusselse huurprijzen toepassen, komen we tot de conclusie dat 85% van de momenteel geldende huurprijzen in overeenstemming zijn met het huurprijzenrooster. Dat geeft geen informatie over de onderhandelingsmogelijkheid, maar wel een beeld van representativiteit van het rooster.

In plaats van voor gemiddelde huurprijzen koos ik voor mediane huurprijzen, omdat die stabieler zijn in de tijd en de burger ze beter begrijpt. Gemiddelden hebben bovendien gemakkelijker de neiging naar boven getrokken te worden door extreem hoge huurprijzen.

Het huurprijzenrooster wordt jaarlijks bijgewerkt op basis van de gegevens van de verschillende huurprijzenobservatoria. Worden de huurprijzen eens een jaar niet bestudeerd, dan zullen we de huurprijzen minstens indexeren. Het is ook niet bijzonder gecompliceerd om nieuwe criteria te gebruiken als er betere gegevens beschikbaar zijn.

De komende jaren wordt een hele reeks gegevens verbeterd, zodat ze betrouwbaarder worden. De gegevens van de verschillende observatoria worden op elkaar afgestemd en dat zal ook in het huurprijzenrooster te zien zijn.

Daarnaast werk ik al een tijd samen met de administratie aan een gebruiksvriendelijke website.

Een huurprijzenrooster is erg nuttig voor het Brussels Gewest, onder meer gezien het hoge aantal huurders in vergelijking met de andere gewesten. Het gewest is wel op de hoogte van de huurprijzen, maar met het rooster zal die informatie op grote schaal verspreid worden om het grote publiek een zo objectief mogelijk beeld te laten krijgen van de huidige huurprijzen.

wallonne est fondée sur des données issues d'une seule année d'enquête (2014-2015) dans seulement deux arrondissements (Nivelles et Charleroi), avec un échantillon d'environ 2.200 logements mais seulement 1.650 retours utiles, pour une population très faiblement inférieure à celle de la Région bruxelloise.

Dans cette base de données, à la fois pour en simplifier l'utilisation et la rendre la plus représentative possible, nous avons voulu limiter le nombre de facteurs à prendre en considération, tout en gardant une représentativité et une praticabilité les plus élevées qui soient. Au final, nous avons abouti à une grille reprenant cinq facteurs : type de logement (studio, appartement ou maison), nombre de chambres, superficie totale, état du logement mixant année de construction et présence de doubles vitrages, localisation.

Ces critères sont extrêmement proches de ceux utilisés à Paris, si ce n'est quelques différences mineures résultant des différences entre ces deux villes. Ainsi, par exemple, le loyer est envisagé au mètre carré à Paris et en superficie globale chez nous, car cela reflète les pratiques des annonces de mise en location. De même, malgré des différences d'approche, presque tous ces critères se retrouvent parmi ceux envisagés dans la grille wallonne.

Le dernier critère, celui de la localisation, diffère entre Bruxelles et la Région wallonne. En Région wallonne, pour envisager l'impact de la déclinaison géographique du bien sur le loyer, un coefficient de pression foncière déterminé sur la base des ventes réalisées dans chaque commune est appliqué. Cela semble dû à un manque criant de statistiques fiables.

À Bruxelles, la situation est différente. La grille se base sur le découpage en 117 quartiers opéré au sein du monitoring des quartiers. Ensuite, sur la base des loyers moyens qui y sont pratiqués et qui ressortent de l'Observatoire des loyers, un regroupement de ces 117 quartiers a été opéré en 7 groupes. Ce découpage est jugé optimal par notre consultante afin d'éviter des écarts trop importants d'un quartier à l'autre.

Au final, ces éléments ont été choisis selon trois orientations combinées. Il fallait qu'ils exercent

Verschillenden onder u hebben gereageerd op de onderhandelingsmarge, maar die is volgens mij bijkomstig. Betere informatie kan een rol spelen bij onderhandelingen, maar dat is sterk afhankelijk van het soort woning dat een kandidaat-huurder zoekt en van de druk op de vastgoedprijzen. Het tegendeel beweren zou naïef zijn. Toch kan zo'n rooster, zelfs in geval van sterke druk op de prijzen, zijn voornaamste doel verwezenlijken, namelijk een objectief beeld creëren van het financiële aspect van huur-overeenkomsten.

Het is niet omdat de vraag hoog is en de onderhandelingsmarge klein, dat er ook per se sprake is van misbruik. Trouwens, ook voor niet-Brusselaars die zich in ons gewest willen vestigen en niets van de Brusselse huurmarkt afweten, kan zo'n rooster goed van pas komen en ons gewest dus aantrekkelijker maken. In elk geval zal het rooster huurders beter in staat stellen om de huurprijzen te beoordelen, de zoektocht naar een woning vergemakkelijken en het zal verhuurders helpen om hun huurprijs vast te stellen.

Het huurprijzenrooster heeft dus een informatieve waarde die niet mag worden miskend met het excuus dat men er meer van verwacht had. Het is ook een illusie te denken dat elke huurder die een buitensporige huurprijs betaalt, zich daar noodzakelijk van bewust is. Maar zelfs voor huurders die dat wel zijn, kan het rooster nuttig zijn om zelf na te gaan in welke mate de huurprijs overdreven is en op basis daarvan beslissen welk gevolg ze eraan geven.

Daar gaat het immers om: mensen in staat stellen om het heft in eigen handen te nemen. Sommige commissieleden lijken ervoor terug te deinzen om gegevens te verspreiden, terwijl informatie net een noodzakelijke voorwaarde is voor een transparante vrije markt, ook al is die onvolmaakt. Het gaat erom mensen te wapenen en een transparantere markt na te streven.

Daarmee herstellen we voor een stuk de scheefgetrokken machtsverhouding die soms tussen huurder en verhuurder bestaat, want die is deels te wijten aan het feit dat veel mensen slecht geïnformeerd zijn. Met het huurprijzenrooster kunnen we dat probleem oplossen zonder het delicate evenwicht tussen huurders en verhuurders al te sterk te verstoren.

une influence majeure sur la formation du loyer. Ensuite, il était néanmoins nécessaire qu'ils présentent une fiabilité statistique satisfaisante, ce qui est le cas ici via les données de l'Observatoire des loyers. Enfin, pour rendre la grille praticable, il était nécessaire qu'il s'agisse d'éléments aisément constatables ou vérifiables par les parties d'un bail.

Voilà les cinq critères retenus. Comme je vous l'ai dit, je ne souhaitais pas, comme par le passé, multiplier inutilement ces facteurs. En effet, en ajouter des supplémentaires aurait eu une incidence statistique trop forte. Avec quatre critères, nous aboutissions déjà à un tableau de 168 cases, et avec cinq critères, à un tableau de 432 cases. Il est logique que plus nous spécifions le tableau, plus les données risquent de manquer à l'intérieur d'une case et n'être plus suffisamment fiables. Remarquons au passage qu'à Paris, un nombre de critères similaire est retenu. On ne saurait de plus, sur la base de quatre ou cinq critères, expliquer l'entièreté des loyers bruxellois. Certains extrêmes sont impossibles à intégrer dans les calculs.

Néanmoins, pour augmenter cette représentativité - et donc la fiabilité de cette grille - sans nuire à sa simplicité, une marge de 20% supplémentaire au loyer médian dégagé par la grille a été créée. Nous estimons que peut en pratique entrer dans cette marge toute une série d'éléments objectivables et influençant effectivement le loyer, tels qu'un garage, une cuisine équipée, une deuxième salle de bain, une vue exceptionnelle, la présence extérieure d'équipements collectifs particuliers, etc.

Certains estimeront que la fourchette est trop importante ou constitue une porte ouverte à des abus. D'une part, dans un modèle non contraignant, il s'agit surtout d'un outil qui évalue et augmente la représentativité de la grille et non pas d'une incitation à augmenter un loyer sans raisons objectives.

D'autre part, il s'agit du même chiffre qui est utilisé à Paris et en Wallonie, à la différence près que dans ces deux derniers cas, ils en font une marge de négociation, un outil basé sur des critères non repris dans la grille et en-deçà duquel le loyer resterait raisonnable, avec des conséquences contraignantes ou incitatives en cas

Dit rooster is echter slechts een eerste stap. We zullen verder evolueren naar een algemene huurtoelage, waar ik in 2017 werk van zal maken. Misschien zullen we daarna ook ooit een paritaire commissie kunnen invoeren, of een systeem waarin vrederechters zich kunnen baseren op de huurprijzenroosters wanneer zij een oordeel moeten vellen over gevallen van buitensporige huurprijzen.

Uiteraard moet dat allemaal verlopen binnen ieders bevoegdheden en rekening houdende met de scheiding der machten. Het is dus niet aan mij om daarover te beslissen, maar het zou logisch zijn dat rechters en bemiddelaars het huurprijzenrooster als bijkomend middel konden gebruiken in geval van huurconflicten.

Om al die redenen is het rooster wel degelijk nuttig. Mijnheer Maron, als u het daar nog steeds niet mee eens bent, is de logische conclusie dat u het rooster van mijn voorganger ook nutteloos vond. Zo zou u niet alleen diens werk verloochenen, maar tevens in flagrante tegenspraak zijn met uzelf en het standpunt van uw partij tijdens de vorige regeerperiode.

U vroeg of het risico bestaat dat de invoering van het huurprijzenrooster of van de gehanteerde marge tot een stijging van de huurprijzen leidt. Ik legde daarstraks al uit hoe die marge functioneert. Het risico op een stijging van de huurprijzen is volgens mij beperkt.

Om te beginnen zou het vreemd zijn geweest als ik alleen regelgeving had ingevoerd voor de evolutie van de huurprijs van een woning van het ene tot het volgende huurcontract. Aangezien het om een indicatief model gaat, moeten prijsverhogingen, die hoofdzakelijk door de markt wordt gestuurd, niet worden gerechtvaardigd.

Het vorige huurprijzenrooster was overigens ook indicatief. Het bood geen enkel mechanisme om een prijsstijging tussen twee huurperiodes te regelen. Ik vind het dan ook paradoxaal dat u kritiek hebt op de verspreiding van een huurprijzenrooster omdat het de prijzen zou doen stijgen, terwijl u het gebruik van het vorige rooster bejubelt omdat het de huurprijzen deed dalen.

De gegevens in het huurprijzenrooster zijn

de déplacement.

À Bruxelles, si vous tenez compte de cette marge d'assouplissement, on peut souligner que 85% des loyers actuellement pratiqués respectent la grille. Ces chiffres sont proches de ceux de Paris, en termes de méthodologie et de résultats. Cette marge ne nous renseigne pas par rapport à la négociation, mais nous permet de nous faire une idée plus correcte de la représentativité de la grille.

Comme à Paris, nous avons opté pour le choix des loyers médians, plutôt que moyens, dans la mesure où ils sont plus stables dans le temps et plus faciles à appréhender pour le citoyen. En outre, la moyenne a tendance à être tirée vers le haut par les loyers extrêmement élevés, plus présents à Bruxelles qu'à l'inverse. Il importe donc de communiquer à ce sujet : le loyer repris au sein de la grille est médian.

En termes de renouvellement, la grille sera aisément mise à jour annuellement via les données des différents observatoires des loyers. C'est normal. S'il devait ne pas y avoir d'observatoire une année, il est prévu que les loyers soient au moins indexés et intégrer de nouveaux critères n'est pas non plus compliqué si les données venaient à être améliorées.

En effet, une série de données vont être améliorées et rendues plus fiables dans les années à venir. Nous travaillerons de plus en plus à rendre les données recherchées au sein des observatoires cohérentes entre elles. La grille, en effet miroir, en sera naturellement améliorée.

En pratique, en collaboration avec l'administration, nous travaillons depuis longtemps déjà à la création d'un site internet, proche de celui existant pour Paris et qui soit simple d'utilisation pour chaque citoyen.

Voilà le tableau assez exhaustif de la méthode et des choix opérés dans la construction de cette grille. Je vais maintenant me pencher sur quelques questions plus spécifiques.

Tout d'abord, celle de l'utilité de cette grille. La construction de pareille grille a tout son sens en Région bruxelloise. En effet, notre Région connaît un taux important de locataires, plus important

betrouwbaar en representatief voor een groot deel van de Brusselse huurprijzen. De vrees dat het rooster tot een stijging van de huurprijzen zal leiden, is ongegrond. Er zijn immers nog heel wat andere, belangrijkere factoren die tot een prijsstijging kunnen leiden.

Het is nagenoeg onmogelijk om een objectief beeld te krijgen van de exacte invloed van bepaalde factoren op de stijging of daling van huurprijzen. Een indicatief huurprijzenrooster kan daar een rol bij spelen, maar is zeker niet het belangrijkste element dat tot een prijsstijging leidt. Overigens wordt daarbij te weinig rekening gehouden met het feit dat zo'n rooster bij de verhuur van de meeste woningen een matigende invloed kan hebben op de prijs.

Het risico zou om te beginnen al maar voor de helft van de huurprijzen bestaan, aangezien in het rooster de mediane huurprijzen worden opgenomen. Uit de laagste 50% moeten we de huurprijzen voor hoofdverblijfplaatsen elimineren, want daarvoor zijn regelmatige verhogingen van de huurprijzen gereglementeerd, zodat ze minder vaak voorkomen dan bij korte verhuurperiodes.

We mogen er logischerwijze dan ook van uitgaan dat net de huurprijzen van contracten met een korte looptijd de laatste jaren sterker zijn gestegen. Vooral in die categorie zullen de huurprijzen boven de in het rooster opgenomen bedragen uitkomen. Ze stijgen met andere woorden niet door het rooster.

Los daarvan schommelt het overgrote deel van de huurprijzen in het rooster rond de mediaan. Als er toch een stijging komt, zal die met andere woorden zeer laag zijn. Bovendien is het dan nog niet bewezen dat het huurprijzenrooster aan de basis van de stijging ligt.

Ik zal het nu hebben over de verplichte omkadering. Ik wil mij niet beperken tot het simpelweg uitvoeren van het regeerakkoord, maar ook rekening houden met het verzoek van de spelers uit de huisvestingssector om geen huurprijzenrooster met een verplichtend karakter in te voeren.

Ik ben niet tegen een verplichte omkadering van de huurprijzen binnen een duidelijk omschreven context, zoals zal gebeuren met de toekomstige

que dans les autres Régions, et, si elle dispose d'une connaissance des loyers pratiqués, force est de constater que cette masse d'informations n'est pas aisément appréhendable, ni même connue du citoyen lambda. Il s'agit donc de diffuser de l'information à grande échelle et d'objectiver autant que possible la situation des loyers pour le grand public.

L'aspect négociation sur lequel vous êtes plusieurs à avoir réagi est subsidiaire. Une meilleure information peut en effet jouer un rôle en termes de négociation, mais il est clair que ça n'est pas le cas systématiquement et dans tous les secteurs du marché. Je suis parfaitement consciente que ce rôle variera en fonction du profil de logements recherchés et de la pression immobilière. Croire le contraire serait naïf. Mais, même là où la pression est la plus forte, la grille peut néanmoins – et c'est son utilité principale – objectiver les aspects financiers de la relation locative. Je ne disais pas autre chose il y a six mois en commission.

Ce n'est pas parce qu'il y a une forte demande et donc une faible ou absence de marge de négociation qu'il y a forcément un abus. Ainsi, nier l'intérêt qu'une grille indicative peut avoir par exemple pour un non-Bruxellois débarquant sur le marché locatif bruxellois et n'y connaissant rien serait une erreur grossière pour l'attrait de la ville. De manière générale, pour tout un chacun, il s'agira d'un outil permettant d'évaluer la hauteur du loyer demandé ou à demander (selon qu'on soit locataire ou bailleur) et de faciliter la recherche d'un logement.

La grille a donc bel et bien une portée informative qu'il serait de mauvaise foi de minimiser voire de nier au motif qu'on en espérait davantage. Croire ainsi que tout locataire victime d'un loyer abusif est systématiquement conscient de l'être est illusoire, aussi. Si ces locataires victimes de loyers excessifs sont très certainement une majorité à en être parfaitement conscients, cet outil leur permettra par eux-mêmes d'effectuer une première vérification de la hauteur de cet excès et de décider de la suite à y donner.

C'est ça qui est important : donner directement du pouvoir aux gens et non systématiquement agir en leur nom. Certains parmi vous semblent en effet craindre de donner de l'information aux gens. Or, rien n'est pire à mon sens pour créer des abus

algemene huurtoelage. In dat geval gaat het om een specifieke doelgroep met een laag inkomen, niet om een algemeen systeem.

Een strikte beperking van de huurprijzen of een te autoritaire omkadering leidt er mogelijk toe dat verhuurders minder of helemaal niet meer in hun woningen zullen investeren. Een vergelijkbaar risico dreigt als we de Brusselse bouwsector te strak proberen te reglementeren.

Verscheidene deskundigen zijn die mening toegedaan. Zo stelt de Franse expert Bernard Coloos dat uit studies telkens weer blijkt dat een strikte omkadering van de huurprijzen ongewenste neveneffecten heeft.

Uit een reeks studies in de VS blijkt dat in de staten waar de omkadering erg strikt was, de toestand van 29% van de woningen verslechterde, tegenover slechts 8% in staten met een minder strikte omkadering.

Dat bleek bijvoorbeeld in New York, waar tussen 1972 en 1982 jaarlijks 30.000 woningen per jaar leeg kwamen te staan omdat potentiële investeerders vreesden dat de controle op de huurprijzen te strak zou worden. In Frankrijk zou de daling van het nettorendement na belastingen de belangrijkste reden zijn geweest voor het gebrek aan investeringen in panden en de afname van de productie van nieuwbouw tijdens het interbellum.

Bovendien wordt de wettelijkheid van de omkadering van huurprijzen regelmatig in vraag gesteld. Het Europees Hof van Justitie spreekt zich vaak genuanceerd uit. Het evenwicht tussen het eigendomsrecht en het recht op een woning is altijd delicaat. Dwang is niet het beste middel om een goed evenwicht te bereiken. Dat blijkt ook uit het feit dat landen als Zweden, Portugal en Nederland hun systemen voor de omkadering van huurprijzen al zeer snel na de invoering moesten bijsturen.

Bij een verplichte omkadering wordt er overigens helemaal geen rekening gehouden met de investeringen die de verhuurder doet. De PTB zei nochtans zelf dat 50% van de kleinste verhuurders samen 20% van de private huurmarkt in handen heeft. Zou het niet beter zijn om hen te beschermen in plaats van een autoritaire

qu’un marché opaque à ceux qui l’utilisent. La première arme dans un marché certes imparfait, mais libre est l’information afin d’en faire au moins un marché plus transparent, s’il s’agit bien de donner des armes et quand on est dans le cadre d’un conflit – ce qui n'est heureusement pas toujours généralisable.

Le déséquilibre du rapport de force pouvant exister entre locataire et bailleur passe aussi par le fait que les parties ne sont pas toujours informées de l’état de leur situation. Cette grille remédiera à tout le moins à cela – et ça n’est donc pas rien – sans néanmoins constituer une intrusion excessive dans le délicat équilibre à préserver entre parties.

Enfin, sur la portée de cette grille, il s’agit d’un premier pas. Un premier pas d’abord vers l’allocation-loyer généralisée telle qu’indiquée dans la déclaration de politique régionale, un dossier sur lequel je vous ai dit vouloir avancer en 2017 après avoir reçu le bilan de l’allocation-loyer réformée. Un premier pas ensuite vers peut-être un jour une commission paritaire, mais il est certainement trop tôt pour en juger, j’y reviendrai. Un premier pas peut-être encore vers une utilisation par des juges de paix amenés à s’en emparer dans des cas où il serait fait état de loyers abusifs.

Évidemment, je ne puis m’engager pour eux sur ce dernier aspect étant donné que cela ne fait pas partie du giron des compétences régionales, et qu'il y a lieu de respecter la séparation des pouvoirs. Mais il est logique de penser que la nouvelle grille pourra constituer une balise supplémentaire dans l’évaluation faite par tout juge ou même médiateur ou arbitre amené à agir dans le cadre d’un conflit locatif.

Je pense que cette grille a réellement une utilité. Si, au terme de cet exposé, vous estimez encore le contraire, c’est alors que vous estimez aussi que la grille de mon prédécesseur était inutile, M. Maron, ce qui non seulement désavouerait son travail et la position de votre parti au sein de la majorité précédente, mais contredirait également vos propres déclarations où vous vous êtes réjoui ici-même qu’il ait été fait usage de la grille dans le cadre d’une médiation menée les Équipes populaires à propos d’un litige autour d’un cas de loyer abusif.

omkaderingsregeling in te voeren waarbij alle verhuurders over één kam worden geschoren?

Over de oprichting van een paritaire huurcommissie bestaat geen eensgezindheid, zoals ook is gebleken uit de raadplegingsronde door de Facultés universitaires Saint-Louis (FUSL).

Het idee werd wel geopperd, maar het werd nooit echt uitgewerkt. Bovendien lopen de meningen uiteen over de opdrachten die aan een dergelijke commissie moeten worden toevertrouwd. De Economische en Sociale Raad oordeelt dat het huurprijzenrooster en de paritaire commissie een onlosmakelijk geheel vormen en lijkt de rol van de commissie te beperken tot de controle op de huurprijzen. Andere instanties willen de commissie ruimere bemiddelingsopdrachten geven. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) vindt dat de commissie bindende adviezen over de huurprijzen moet kunnen verstrekken, maar dat ze niet mag worden overbelast met bemiddelingsopdrachten of met de problematiek van de huurwaarborgen.

In het rapport van de FUSL staat dat de bevraagde instanties vinden dat het huidige systeem, waarbij vrederechters bemiddelen, goed functioneert.

In 2005 en 2007 werden er proefprojecten uitgevoerd in Charleroi, Gent en Brussel. De resultaten liepen sterk uiteen, niet alleen tussen de drie steden, maar ook met betrekking tot de drie opdrachten (opstelling van een huurprijsrooster, opstelling van een standaardhuurcontract en conflictbemiddeling). De Brusselse paritaire huurcommissie heeft het gebruik van een eventueel huurprijsrooster zelfs nooit besproken.

Er waren dus ook toen al spanningen tussen huurders en verhuurders, maar ook uit de meer recente raadplegingsronde van de Facultés universitaires Saint-Louis blijkt dat heel wat actoren niet echt warmlopen voor een paritaire commissie.

Sinds die raadplegingsronde in de zomer van 2015 is er een ruimere consensus over de paritaire huurcommissies tot stand gekomen. Meerdere instanties stemden in met het principe, waaronder de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH), de

Vous me posez ensuite la question du risque d'augmentation des loyers lié à l'activation de cette grille. Cette augmentation serait justifiée par la présence de la grille ou de la marge que vous évoquez, qui est en réalité une marge de représentativité. Je vous ai expliqué comment elle est prise en considération. Il faut à mon sens replacer ce prétendu risque dans son contexte pour en évaluer la crédibilité et, au final, le relativiser.

Tout d'abord, à nouveau, sous une forme indicative et donc sans intention de réglementer la hauteur des loyers, il eût été étrange d'en réglementer uniquement l'évolution entre les baux. N'oublions pas que, puisqu'il s'agit d'un modèle indicatif, les augmentations ne doivent pas se justifier et sont réglementées essentiellement par la loi du marché. À l'inverse, à Paris, ce risque était plus réel et, tout comme la volonté était d'encadrer les dépassements des loyers de référence, il était logique d'encadrer les augmentations.

Ensuite, la précédente grille était aussi indicative. Il ne me semble pas qu'elle s'accompagnait d'un quelconque mécanisme de régulation de l'augmentation des loyers entre deux baux, ou même que cette question ait été à l'époque seulement étudiée. Il m'apparaît dès lors à tout le moins paradoxal de critiquer la diffusion d'une grille en arguant de ce risque, tout en se réjouissant dans certains cas de l'utilisation de la grille précédente non publiée quand elle aboutit à la diminution d'un loyer.

Plus fondamentalement, les données issues de la grille sont fiables et représentatives d'une marge importante des loyers pratiqués à Bruxelles. Ce qui me dérange ici, c'est que la mise en avant de ce prétendu risque témoigne en réalité d'une position dogmatique non objectivée, dans la mesure où il y a en réalité bien d'autres facteurs susceptibles de jouer un rôle dans une augmentation d'un loyer. Ils sont bien plus importants en pratique qu'une grille indicative. Pensons par exemple à d'importantes rénovations, à la création d'équipements collectifs exerçant une pression à la hausse sur tout un quartier, etc.

Certains facteurs jouent à la hausse ou à la baisse. Il semble d'ailleurs quasiment impossible théoriquement d'objectiver et scinder réellement l'importance des éléments dans ces variations.

Fédération des étudiants francophones (FEF), de Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS), de Union des étudiants de la Communauté française (Unecof), de Mouvement ouvrier chrétien (MOC), het Algemeen Belgisch Vakverbond (ABVV), les Équipes populaires en de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV). Dat gebeurde echter pas na de goedkeuring van de krachtlijnen van de regionalisering van de huurwet op 17 december 2015. Daarop hebben wij onze tekst gebaseerd.

Ik zal niettemin een studieopdracht aanbesteden om meer duidelijkheid te krijgen over de redenen waarom de federale proefprojecten niet werden voortgezet en om te peilen of er een consensus kan worden bereikt over de financiering, de opdrachten en de werking van de huurcommissies. Ik zal u op de hoogte houden van de resultaten.

Une grille indicative peut en faire partie, mais ne pèse pas très lourd face à des éléments bien plus objectifs. Cette vision évacue à mon sens trop rapidement l'idée qu'elle puisse également avoir un effet modérateur sur toute une série de logements.

Dans une perspective plus technique, il faut bien comprendre que ce "risque" ne s'appliquerait tout d'abord qu'à 50% des loyers dégagés puisque la grille reprend les loyers médians. À l'intérieur des 50% inférieurs, nous pouvons raisonnablement retirer tous les baux de résidence principale où la récurrence des augmentations des loyers est réglementée et, par hypothèse, bien plus faible que celle ayant cours pour les baux de courte durée.

Nous pouvons enfin estimer logiquement que c'est précisément pour ces baux de courte durée que les loyers ont davantage augmenté ces dernières années. C'est par conséquent dans cette dernière catégorie que nous avons le plus de probabilités de trouver des loyers qui dépassent déjà les montants prévus dans la grille. Ils ne sont donc pas susceptibles d'augmenter "à cause" de la grille.

Indépendamment de ces affirmations qui viennent tempérer et relativiser ce risque, les loyers dégagés au sein de la grille se regroupent très fort autour de la médiane. Donc, si augmentation il y a, elle serait par hypothèse très faible. Et dans toutes ces hypothèses, il reste à déterminer de façon objective, à "prouver" que l'augmentation serait due à la grille.

J'en viens maintenant à l'idée d'un encadrement obligatoire. Ma position ne se limite pas à respecter simplement l'accord du gouvernement, elle se conforme aussi au souhait quasiment unanime des acteurs du logement consultés par l'Université Saint-Louis. Il ressort clairement du rapport qu'"une large majorité des acteurs (à l'exclusion du Syndicat des locataires) est opposée à l'imposition d'une grille de loyer obligatoire". Même si j'étais favorable à cette idée, elle irait à l'encontre d'un tel consensus.

Je le redis une dernière fois, je ne suis pas opposée à un encadrement obligatoire des loyers dans des contextes définis et encadrés, comme la future allocation-loyer généralisée. Dans ce cas, il s'agit de publics spécifiques avec des barèmes de revenus limités, et non d'un mécanisme

généralisé.

Il y a un risque réel qu'un blocage strict des loyers ou un encadrement trop autoritaire soit de nature à causer un désinvestissement total ou du moins important des bailleurs dans leur logement, voire aussi du secteur de la construction à Bruxelles.

Je peux vous citer des avis de spécialistes. L'expert français, Bernard Coloos, notamment, affirme que les études sont unanimes pour souligner les effets néfastes de l'encadrement des loyers. Il écrit : "Les effets pervers de la réglementation des loyers ont fait l'objet de nombreuses analyses.

Sur le plan économique, la principale critique porte sur la chute des rendements locatifs qu'elle provoque". Il évoque toute une série d'études, menées notamment aux États-Unis, qui montraient que 29% des logements étaient détériorés dans les villes ou États qui appliquaient le contrôle, contre 8% dans ceux qui ne le pratiquaient pas.

À New York, au moment où le contrôle a été instauré, 30.000 logements par an ont été abandonnés de 1972 à 1982. Les investisseurs potentiels ont en effet eu peur que le contrôle des loyers ne devienne trop exigeant et se sont donc retirés du marché. De nombreux autres travaux ont également établi que l'encadrement des loyers conduisait à une perte inévitable de qualité du fait d'un sous-entretien. En France, la chute du rendement net, après charges, serait la principale cause du sous-investissement dans les biens immeubles et de la chute de la construction pendant la période de l'entre-deux-guerres.

Ensuite, juridiquement, la légalité des systèmes d'encadrement est régulièrement attaquée et très fragile. La jurisprudence de la Cour européenne est nuancée par de nombreux cas. Je vous informe de surcroit que le système parisien fait actuellement l'objet de nombreux recours devant le Conseil constitutionnel. Les limites des modèles contraignants ont également été pointées en Suède, au Portugal et aux Pays-Bas. Cela démontre bien que l'équilibre entre droit de propriété et droit d'accès au logement est toujours délicat et peut rester imprévisible, et que la contrainte n'est pas le plus subtil des outils pour le respecter. Je vous invite vraiment à vous renseigner sur ces systèmes suédois, portugais et

hollandais, qui ont connu des marches arrière très rapides, deux ou trois ans après leur mise en place.

Un système d'encadrement obligatoire n'a par ailleurs aucune considération pour l'investissement du bailleur. Or, le PTB disait lui-même que 50% des plus petits bailleurs détiennent ensemble 20% du marché locatif privé. N'est-il pas concevable que ces petits bailleurs voient leur investissement – parfois le fruit d'une vie d'économie – protégé plus finement que par un encadrement autoritaire qui les met tous dans le même sac ?

Je terminerai par vos questions relatives à la présence d'une commission paritaire locative. Même au travers de la consultation opérée par le centre de droit privé de Saint-Louis, l'idée d'une commission paritaire n'a pas fait l'unanimité. Il faut admettre que certains acteurs en mentionnaient l'idée à l'époque. Cela n'en fait néanmoins en rien une position unanime ou même majoritaire compte tenu des très nombreux autres acteurs consultés.

Plusieurs remarques à ce stade. La première, c'est que même lorsque cette idée était évoquée, elle l'a toujours été de façon très vague, peu développée ou argumentée tant sur le contenu des missions de ces commissions que sur leur fonctionnement, leur composition ou leur financement. Plus fondamentalement, on peut même dire que certaines divergences de vue existaient. Ainsi, le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale (CESRBC) estime par exemple que la grille des loyers et la commission paritaire forment un tout indissociable et semblent limiter les missions de la commission à une forme de contrôle des loyers, mais n'est pas clair sur la portée de l'avis donné. D'autres verraient bien ces commissions assumer des missions de médiations plus larges. Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) estime quant à lui que pareille commission devrait pouvoir rendre des avis contraignants en matière de loyer, mais qu'il faudrait éviter de "trop charger la barque de ces commissions" en leur confiant des médiations ou la problématique des garanties locatives, question qu'il souhaiterait voir traiter par un fonds régional des garanties. Bref, à les suivre, on se dirigerait à différents endroits suivant les problématiques visées.

Pourtant, le rapport de Saint-Louis souligne que "Les acteurs interrogés estiment, de manière unanime, que le système actuel devant le juge de paix fonctionne bien et qu'il n'est pas opportun de scinder un même litige par type de conflits. Tous les problèmes sont liés dans un litige de sorte qu'il convient que le magistrat puisse avoir une vue globale de la problématique qui lui est soumise, comme c'est actuellement le cas".

Le moins que l'on puisse dire est qu'il n'y a pas de consensus sur les missions potentielles de pareille commission. Un bref regard sur les expériences pilotes menées à Charleroi, Bruxelles et Gand en matière de commissions locatives paritaires en 2005 et 2007 permet en effet d'établir le constat que les résultats ont été très différents tant entre ces trois localités qu'au sein des trois missions qui leur avaient été confiées : en matière de création d'une grille des loyers, d'un bail-type ou en termes d'expériences de médiation des conflits. Plus spécifiquement concernant la commission paritaire bruxelloise, il faut souligner que la question de l'utilisation d'une éventuelle grille des loyers qu'elle était chargée de créer n'a même jamais été débattue en son sein.

C'était, déjà à l'époque, à l'image des vives tensions qui existaient entre représentants des bailleurs et des locataires à ce niveau. Ce qui nous renvoie d'ailleurs au constat plus actuel que plusieurs des acteurs consultés par les Facultés universitaires Saint-Louis (FUSL) se sont pour le moins montrés tièdes à l'idée d'une commission paritaire.

Néanmoins, depuis cette consultation opérée durant l'été 2015, un consensus plus large s'est formé sur le principe d'une commission paritaire locative. Se sont en effet ralliés aux acteurs précités le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL), la Fédération des étudiants francophones (FEF), le Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS), l'Union des étudiants de la Communauté française (Unecof), le Mouvement ouvrier chrétien (MOC), la Fédération générale du travail de Belgique (FGTB), les Équipes populaires et la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul). J'insiste néanmoins dès à présent pour souligner le fait que ces positions se sont matérialisées bien plus tard, et en tout cas bien après l'adoption le 17 décembre 2015 des principes directeurs

encadrant la régionalisation. Or, ce sont ces principes qui ont servi de cadre strict à la rédaction et à la négociation du texte.

Cela étant, j'ai récemment pris la décision de lancer un marché public pour la réalisation d'une étude visant à clarifier la position des acteurs sur les questions pouvant entourer la création d'une commission paritaire locative, ou de plusieurs à un niveau plus local. Il s'agira de clarifier et d'expliquer les raisons du non-renouvellement des expériences pilotes menées au niveau fédéral, mais surtout de mieux situer ce qui fait consensus et ce qui est praticable en termes de financement, de missions et de fonctionnement. Je vous tiendrai informés des suites quand nous aurons abouti.

De voorzitter.- Ik wijs erop dat de interpellanten drie minuten tijd krijgen voor een repliek en de andere sprekers één minuut.

De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- De studie betreft 8.400 woningen van de 520.000 die er in Brussel zijn. Het gaat dus om 1,6% van alle woningen, of gemiddeld 70 per wijk. In bepaalde wijken werd met slechts 20 tot 30 woningen rekening gehouden.*

Die werkwijze roept vragen op, zeker omdat voor studio's met een oppervlakte van minder dan 34 m² een gemiddelde huurprijs van ongeveer 500 euro is opgenomen in het rooster.

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Ik pleit nogmaals voor een kruising met de gegevens van het kadaster. Huurcontracten moeten geregistreerd worden. Uw studie houdt rekening met 1,6% van de verhuurde woningen, maar het percentage geregistreerde huurovereenkomsten ligt zeker hoger.

Voor elk van de categorieën is er nog een verdere opdeling per type woning. Het eerste wat er moet gebeuren, is de gegevens van de geregistreerde huurcontracten opvragen.

In de beleidsverklaring lees ik over het huurprijzenrooster: "Algemener beschouwd zal bij de opmaak van deze indicatieve roosters met

M. le président.- Je rappelle que les interpellants disposent de trois minutes pour répliquer, et les intervenants d'une minute.

La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron (Ecolo).- J'entends que l'étude porte sur un échantillon de 8.400 logements, sur 520.000 en Région bruxelloise, soit 1,6% des logements et une moyenne de 70 logements par quartier. Cela signifie aussi que dans certains quartiers, à peine 20 ou 30 logements ont été pris en considération.

Qu'une telle méthodologie soit utilisée pour déterminer le niveau d'un quartier a de quoi nous interpeller, d'autant plus que les studios de moins de 34m² se situeraient en moyenne, dans la grille, autour de 500 euros. Si ladite grille indicative sert à dire à des propriétaires qu'ils peuvent aisément louer leur studio de moins de 34m² pour 500 ou 550 euros, nous pouvons nous interroger sur la méthode utilisée.

(Remarques de Mme Fremault)

Comme je l'ai déjà fait, je plaide pour qu'une articulation soit faite avec les données du cadastre. Les baux doivent être enregistrés. Certes, ils ne le sont pas tous et un biais existe certainement. Mais il y a certainement plus qu'1,6% des logements qui sont enregistrés. Or, via votre étude, vous ne tenez compte que de ces 1,6% de logements.

Pour chacune des catégories, les chantiers sont

richthuurprijzen, die ter informatie beschikbaar gesteld zullen worden voor de huurders, rekening gehouden worden met het sociaal-economische profiel van de Brusselaars, gekruist met de kenmerken van de woning, de staat van het goed en de ligging ervan."

Wat houdt "het sociaaleconomische profiel van de Brusselaars" precies in? Op welke manier is dat in het huurprijzenrooster terug te vinden?

Het rooster is trouwens niet de enige referentie. Iedereen kan op immowebsites zien tegen welke prijs woningen in een bepaalde wijk worden verhuurd.

Objectieve huurprijzenroosters mogen niet alleen voor de huurders bedoeld zijn. Ook zal een huurprijzenrooster de huurder heus niet voldoende onderhandelingsmacht geven tegenover de eigenaar, als het niet met andere maatregelen gepaard gaat.

Bent u onlangs nog op zoek geweest naar een woning? Meestal zijn er tien tot twintig kandidaat-huurders. In die omstandigheden is het de verhuurder die kiest en de voorwaarden bepaalt. Als u denkt dat het huurprijzenrooster kandidaat-huurders zal helpen om een lagere huurprijs te bekomen, dan droomt u!

Ik houd er niet van dat ons voorstel karikaturaal wordt voorgesteld. We hadden het niet over een huurprijzenrooster waar de verhuurders zich verplicht aan moeten houden.

encore divisés : studios, appartements une chambre, deux chambres, trois chambres, etc. Il me semble qu'il y a donc un objectif prioritaire : arriver à mettre la main sur les données des baux qui sont enregistrés.

Par ailleurs, certains ici s'érigent en chiens de garde de l'accord de majorité, et je ne parle pas de vous, madame la ministre. Au sujet des grilles, qui ne sont pas nécessairement liées à l'allocation-loyer, il y est mentionné : "De manière plus générale, ces grilles de référence de loyers indicatives seront établies et mises à disposition à titre informatif des locataires en tenant compte du profil socio-économique des Bruxellois, croisé avec les caractéristiques du logement, l'état du bien,...".

Que signifie donc "en tenant compte du profil socio-économique des Bruxellois" ? Puisque vous vous référez sans cesse à l'accord de majorité, j'aimerais savoir pourquoi ce bout de phrase définissant les grilles indicatives de loyer renvoie prioritairement au profil socio-économique des Bruxellois. Vous ne l'avez évoqué ni pour les grilles, ni pour les résultats, ni pour la méthode. J'aimerais donc savoir comment cette phrase tirée de l'accord de majorité est traduite dans les grilles que vous nous présentez.

Troisième point, cette grille n'est pas un objectif en soi. Tout le monde peut consulter Immovlan ou Immoweb et se rendre compte assez rapidement des loyers dans tel ou tel quartier. Ces grilles objectivées doivent être un moyen. De prime abord, elles font sens si elles peuvent être utilisées d'une manière ou d'une autre, et pas simplement par les locataires. Il ne faut pas s'imaginer que le locataire va obtenir une puissance de négociation face au propriétaire.

Avez-vous eu récemment, directement ou indirectement, l'occasion de rechercher un logement ? En général, même sur les catégories moyennes ou supérieures, il y a dix, quinze ou vingt candidats pour le logement en question. Seul un certain nombre seront réellement candidats et déposeront une offre. Mais la réalité du marché locatif, sur toutes les tranches pratiquement - peut-être pas les logements très chers et très luxueux, qui trouvent plus difficilement un locataire -, et a fortiori sur les tranches les plus basses, c'est que c'est le propriétaire qui choisit son locataire. Et

De voorzitter.- Gelieve af te ronden, mijnheer Maron.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ons voorstel omvat twee elementen.*

Bij huurcontracten van korte duur mag de eigenaar de huurprijs niet verhogen bij de ondertekening van een nieuw huurcontract. Wel, wij stellen voor om die bepaling uit te breiden tot de huurcontracten van lange duur. U bent daar echter niet toe bereid. Ik snap niet waarom een eigenaar de huurprijs zou mogen verhogen, tenzij hij werken uitvoert.

Wij stellen ook voor om een bemiddelingsinstantie in het leven te roepen, namelijk paritaire huurcommissies. De bemiddeling kan evenwel ook andere vormen aannemen, zoals een bemiddelingsdienst bij de administratie. Het verheugt mij dat u daarover een haalbaarheids-studie hebt besteld. De regering zal binnenkort de huurwet aan het parlement voorleggen. Het zou jammer zijn als die wettekst de uitvoering van de conclusies van de studie zou verhinderen.

fixe les conditions.

Ne vous imaginez pas que les candidats locataires pourront obtenir une baisse du loyer en faisant valoir les prix de la grille. Vous rêvez tout haut !

Par ailleurs, je ne voudrais pas que l'on caricature la proposition que nous avions déposée. Dans celle-ci, il ne s'agissait pas de rendre les grilles obligatoires et de dire que tous les propriétaires devraient louer strictement au prix d'une grille théorique. Nous avions proposé deux choses.

M. le président.- M. Maron, terminez s'il vous plaît.

M. Alain Maron (Ecolo).- La première chose que nous avions proposée, c'est d'interdire au propriétaire d'augmenter le prix du loyer à la transmission du bail, comme c'est déjà le cas pour les baux de court terme, et d'étendre cela aux baux de long terme. Vous ne voulez pas le faire. Je ne vois pas comment on justifie le fait qu'un propriétaire puisse augmenter le prix du loyer, hors indexation et travaux. Évidemment, s'il effectue les travaux, il peut augmenter le prix du bien, comme c'est déjà le cas dans la loi sur le bail pour les baux de court terme.

Nous proposions ensuite d'instaurer un organe de médiation, en l'occurrence des commissions paritaires locatives. Mais la médiation peut prendre d'autres formes. On peut se reposer sur l'administration. Il s'agirait d'un organe de conciliation propriétaires-locataires, qui connaît et utilise les grilles avec discernement et dans le cadre d'une médiation entre propriétaires et locataires, cet organe de conciliation pouvant être activé par ailleurs par des pouvoirs publics.

Néanmoins, dans toutes vos réponses - pour lesquelles nous sommes circonspects -, je retiens un élément important : vous nous dites que vous avez commandité une étude sur la faisabilité d'une commission paritaire locative, sur son sens, ses modalités, etc. Nous vous en félicitons.

La loi sur le bail arrivera bientôt dans ce parlement. Il ne faudrait pas que ce que vous soumettez à notre vote empêche la mise en œuvre des conclusions de cette étude.

De voorzitter.- Gelieve af te ronden, mijnheer Maron.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- U doet mij meer tijd verliezen dan dat u mij doet vooruitgaan.*

De voorzitter.- Ik zet de micro uit!

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- U voert een studie uit om de zaken open te trekken. U zou op de resultaten van die studie moeten wachten en ze vervolgens in de nieuwe huurwet opnemen!*

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het is niet de bedoeling dat iedereen voor de zoveelste keer hetzelfde standpunt herhaalt. Het parlement is, althans in theorie, een plaats voor debat en dialoog. De verenigingen in de huisvestingssector en die voor armoedebestrijding hebben duidelijk gemeld dat ze een probleem hebben met het voorstel omdat een belangrijk element ontbreekt, namelijk de regulering van de huurprijzen. Het is belangrijk dat zij worden gehoord en dat er iets met hun kritiek wordt gedaan.

Het is niet omdat iets in een regeerakkoord staat, dat we daar niet op mogen teruggekomen of dat er niet meer over mag worden gediscussieerd. Anders kan je het werk in het parlement net zo goed stopzetten. Wat iedereen probeert duidelijk te maken, met inbegrip van de mensen uit de sector, is dat het voorstel eerder contraproductief dan productief zal zijn.

Ik zou graag de referenties ontvangen van de studies waarnaar u verwijst. Is het mogelijk om die aan het verslag te laten toevoegen?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat stelde ik zelf al voor, mijnheer Verstraete.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- U hebt naar een heel aantal studies verwezen, maar eigenlijk slechts één naam vermeld. Het zou goed

M. le président.- M. Maron, terminez, je vous prie.

M. Alain Maron (Ecolo).- Vous me faites perdre plus de temps que vous ne me faites aller plus vite !

M. le président.- Je coupe le micro, c'est bon ! Je passe au suivant.

M. Alain Maron (Ecolo).- La loi sur le bail que vous nous proposez empêche par la suite de tenir compte des résultats de cette étude. Si vous faites cette étude, c'est pour ouvrir les choses. Il faut par conséquent les rendre possibles à l'occasion de la réforme de la loi sur le bail !

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Le but n'est pas que chacun répète la même chose pour la énième fois.*

Le parlement est, au moins en théorie, un lieu de débat et de dialogue. Les associations actives dans le secteur du logement et de la lutte contre la pauvreté ont clairement indiqué qu'elles avaient un problème avec la proposition parce qu'elle ne permettait pas de réguler les loyers. Il faut les entendre et agir en conséquence. Ce n'est pas parce qu'un élément figure dans un accord de gouvernement que nous ne pouvons plus en discuter. Ce que chacun essaye de montrer, y compris le secteur, c'est que la proposition sera surtout contreproductive.

J'aimerais avoir les références des études auxquelles vous vous référez. Est-il possible de les annexer au rapport ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Je l'avais proposé moi-même, M. Verstraete.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Vous avez renvoyé à beaucoup d'études, mais vous n'en avez nommé qu'une. Nous*

zijn als u de referenties van alle studies kon geven.

Ik verwijs ook naar de studie over de invoering van een paritaire huurcommissie. Het is een goede zaak dat daar werk van wordt gemaakt. Kunt u de timing van die studie toelichten?

Wat is nu eigenlijk de oorzaak van een prijsstijging? De economie heeft daar een zeer eenvoudige theorie over, met name die van vraag en aanbod. Als de vraag groter is dan het aanbod, zullen de prijzen stijgen. De realiteit is echter veel complexer dan die zeer eenvoudige theorie.

Het element dat in die theorie ontbreekt en waar te weinig rekening mee wordt gehouden, is de toegang tot informatie. De theorie gaat ervan uit dat iedereen op de hoogte is van de gangbare prijzen, maar dat is niet zo. Uw systeem zal ertoe leiden dat iedereen die een goed wil verhuren, informatie krijgt over de prijzen. U hoopt dat verhuurders hun prijzen uit eigen beweging en uit menslievendheid zullen verlagen.

U gaat ervan uit dat verhuurders die meer huur aanrekenen dan de richtprijs, dat bedrag zullen laten zakken, en dat verhuurders die een huurprijs aanrekenen die lager is dan de richtprijs, die niet zullen verhogen. U hebt een naïef beeld van de werkelijkheid.

Eenvoud is goed voor de prijsbepaling. Hoe complexer het systeem, hoe minder precies en hoe onrechtvaardiger het dreigt te worden.

Het systeem dat wij hadden voorgesteld, was erg evenwichtig. Het was niet zo vrijblijvend als het huidige voorstel van de regering, maar voorzag evenmin in een complete controle door de overheid, die de prijzen van bovenaf oplegt. Dat laatste systeem bestaat in Parijs en wordt ook door de PTB verdedigd. Het systeem dat wij voorstellen, is een compromis tussen de twee genoemde modellen.

U hebt de hoop uitgesproken dat uw systeem tot bewustmaking leidt. Wel, dat hoop ik ook. Veel mensen die nu een onrechtvaardige huurprijs betalen, zullen zich daar bewust van worden.

Ik vrees echter dat er niet veel aan de situatie zal veranderen. U zult alleen de ontevredenheid op de woningmarkt snel doen toenemen, zodat er gauw

aimerions avoir les références de toutes les études.

Je me réfère aussi à l'étude relative à la mise en place d'une commission paritaire locative. Pouvez-vous nous donner le calendrier de cette étude ?

La réalité est plus complexe que la théorie économique de l'offre et de la demande, et ce qu'il lui manque notamment pour expliquer l'augmentation des prix est l'accès à l'information : tout le monde n'est pas au courant des prix usuels. Votre système permettra à tous ceux qui veulent mettre un bien en location d'avoir une information sur les prix et vous espérez naïvement que les bailleurs qui demandent un loyer supérieur au loyer recommandé laisseront tomber le surplus d'eux-mêmes et par philanthropie et que, s'il est moindre, ils ne l'augmenteront pas ?

Plus la manière de déterminer un prix est complexe, moins le système est précis et plus il risque d'être injuste.

Le système que nous avions proposé était équilibré, ni aussi facultatif que la proposition du gouvernement ni aussi contraignant que le système parisien que défend le PTB.

Vous avez exprimé l'espoir que votre système amène une prise de conscience. Je l'espère aussi. Beaucoup de personnes qui paient maintenant un loyer injuste en seront conscientes.

Je crains que cela ne change pas grand-chose à la situation. Vous ne provoquerez qu'une augmentation rapide de l'insatisfaction sur le marché locatif de telle sorte qu'il faudra rapidement une meilleure régulation des loyers. Nous pourrons donc bientôt introduire un système garantissant une véritable régulation.

een draagvlak zal ontstaan voor een betere regulering van de huurprijzen. Ik denk dan ook dat we binnenkort een systeem zullen kunnen invoeren, dat een dergelijke regulering garandeert.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Als u ons de studie bezorgt, krijgen we meer duidelijkheid over de gekozen werkwijze.*

De PS is blij met de komst van het huurprijzenrooster in het kader van het gewestelijke huisvestingsbeleid. Het zal gaandeweg meer gebruikt worden en zijn nut bewijzen.

Om het rooster op grote schaal te verspreiden, moet u een beroep doen op de verenigingen en de gemeenten. Alleen op die manier kan het een voor huurders nuttig instrument worden bij onderhandelingen over de huurprijs. Als tien huurders een verhuurder erop wijzen dat zijn prijs boven de prijs uit het rooster ligt, kan dat een impact hebben en zelfs tot concurrentie onder verhuurders leiden. Anders kan het rooster handig zijn voor wie zijn pand voor het eerst wil verhuren en geen idee heeft van welke prijs hij ervoor kan vragen.

Het welslagen van het huurprijzenrooster hangt af van de verspreiding ervan en van de manier waarop het wordt gebruikt.

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Het argument dat de regulering van de huurprijzen investeerders zou wegjagen of een vastgoedcrisis zou veroorzaken, houdt totaal geen steek. De Brusselse vastgoed-*

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

Mme Caroline Désir (PS).- Merci pour cet éclairage méthodologique. J'ai noté que vous alliez nous transmettre l'étude. Cela nous permettra d'analyser plus finement les choix méthodologiques effectués.

La grille indicative des loyers est un outil attendu dans notre politique régionale du logement. Je pense qu'il faut que nous nous réjouissions d'abord de son arrivée. C'est aussi un outil qui deviendra plus ou moins utile en fonction de la manière dont les uns et les autres vont s'en emparer. Je pense évidemment aux locataires et aux bailleurs, mais aussi aux associations, aux juges de paix et aux autres acteurs du secteur.

Je pense comme vous que la diffusion de cette grille à grande échelle est indispensable. J'espère que vous et le gouvernement allez vous appuyer sur les acteurs associatifs et les communes pour une large diffusion. Je pense que c'est cela qui fera que cet outil deviendra ou non un outil au service des locataires pour d'éventuelles négociations. Je ne pense pas que ce soit impossible : si dix locataires disent à un bailleur que son prix est supérieur à la grille de référence des loyers, cela peut avoir un impact, même s'il y a une forte concurrence dans ce secteur. De même, un bailleur qui met pour la première fois son bien en location peut ne pas avoir une idée précise de ce qu'il est en droit de demander.

Je pense donc que la réussite de cet outil dépendra de sa diffusion et de la façon dont les différents acteurs se l'approprieront.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Les arguments selon lesquels l'encadrement des loyers ferait fuir les investisseurs ou provoquerait une crise immobilière me font toujours sourire. Comme si l'on n'était déjà pas en pleine crise

crisis is nu al een feit. Bovendien zijn er voorbeelden die het tegendeel bewijzen. In Frankrijk blijft Parijs een van de meest aantrekkelijke steden op het vlak van vastgoedinvesteringen. Uit een recente peiling van Opinionway blijkt dat het aantal huurcontracten in Parijs stijgt en dat de regulering van de huurprijzen de inflatie heeft geneutraliseerd. U moet ook steden waar de regulering werkt, als voorbeeld nemen!

Tijdens de presentatie door het Observatiecentrum van de Huurprijzen merkte mevrouw De Keersmaecker op dat de huurprijzen te laag geschat waren, omdat de ploeg van het observatiecentrum over onvoldoende middelen beschikte en de meeste enquêtes per telefoon waren uitgevoerd.

Het observatiecentrum zal met de update van het huurprijzenrooster worden belast. De regering zal dus de middelen van het observatiecentrum verhogen?

(Instemming van de minister)

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Mevrouw de minister, ik dank u voor uw gedetailleerde en heldere antwoord.*

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- Ook voor eigenaars kost een woning vandaag veel meer dan vroeger. We mogen niet vergeten hoe moeilijk het is een woning te kopen. Steun bij de aankoop van een eerste woning blijft nodig, zodat het aandeel van het inkomen dat naar de woning gaat, niet te hoog komt te liggen.*

Sommige burgers werken zich uit de naad om hun

immobilière à Bruxelles ! La réalité ne correspond pourtant pas à ces blocages idéologiques. En France, Paris reste l'une des deux villes les plus attractives, après Bordeaux, en termes d'investissement immobilier. Tout récemment, un sondage d'Opinionway montrait aussi que le nombre de baux est en augmentation et que l'encadrement des loyers a permis de neutraliser l'inflation sur les prix du marché : on parle d'une diminution de 3%. La mesure porte donc ses fruits et va être étendue à Lille et Grenoble d'ici 2018.

Il est intéressant qu'on ne prenne jamais comme exemple d'autres villes où l'encadrement des loyers fonctionne, comme à Berlin, où il a récemment été renforcé pour mieux combattre l'inflation.

Je vous remercie pour vos précisions sur la méthodologie et les critères de choix.

Lors de la présentation de l'Observatoire des loyers, Mme De Keersmaecker a indiqué que les loyers constatés étaient sous-estimés parce que l'équipe dudit observatoire manquait de moyens et que la majorité des enquêtes étaient réalisées par téléphone. Or, vous annoncez que l'observatoire sera chargé d'actualiser la grille. Le gouvernement compte-t-il donc renforcer ses moyens ?

(Assentiment de la ministre)

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je remercie la ministre pour toutes les précisions qu'elle a données. Son exposé était détaillé, précis et clair.

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Les gens, qu'ils soient locataires ou propriétaires, consacrent aujourd'hui beaucoup plus d'argent à leur logement que jadis. Cela vaut pour la location, mais aussi pour l'acquisition. Le débat d'aujourd'hui ne doit pas occulter la difficulté de l'accès à la propriété. Certaines réformes doivent aider à la primo-acquisition, pour que les gens ne consacrent plus de 50, 60 ou 70% de leurs revenus

lening af te betalen. Omdat ze weten dat de woning uiteindelijk hun eigendom zal zijn, ligt dat mentaal iets gemakkelijker. Voor huurders ligt dat anders.

Deze regering moet alles in het werk stellen om wonen goedkoper te maken. Sommige leefloners besteden 80% van hun inkomen aan hun woning, omdat ze op de privémarkt huren zolang ze op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Daar moet u wat aan doen.

à leur logement.

Les gens se saignent aussi parfois pour payer leur crédit logement. C'est peut-être plus facile, mentalement, de le faire quand c'est pour soi ou pour laisser quelque chose à ses enfants. C'est beaucoup plus difficile quand il s'agit de louer.

Il faut tout faire pour que les gens consacrent moins d'argent à leur logement. Je suis toujours étonné de voir des bénéficiaires du revenu d'insertion consacrer 80% de leur revenu d'intégration sociale à leur logement parce qu'ils sont coincés dans le privé et sur une liste d'attente pour obtenir un logement social. Nous devons vraiment concentrer nos efforts sur cet aspect.

De voorzitter.- Gelieve af te ronden, mijnheer De Bock.

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).- We mogen niet vergeten dat een deel van de gewestelijke inkomsten uit het kadastraal inkomen komt. We mogen de eigenaars dus zeker niet vergeten.*

Een huurprijzenrooster heeft zowel positieve als negatieve gevolgen. Zo zullen sommige eigenaars niet langer in hun panden investeren en ze van de huurmarkt halen.

Het huurprijzenrooster is interessant en kan nog verder worden verfijnd. Er mogen echter geen huurprijzen worden opgelegd, want dan bestaat het risico dat we met andere grote problemen geconfronteerd worden.

De demografische ontwikkeling van Parijs is niet vergelijkbaar met die van Brussel. Het Observatiecentrum van de Huurprijzen stelt vast dat de huurprijzen in het Brussels Gewest al drie jaar stagneren.

De regering moet ervoor zorgen dat de middenklasse in Brussel blijft.

M. le président.- Terminez M. De Bock, s'il vous plaît.

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Cet équilibre est précaire et il nous faut le maintenir. N'oublions pas qu'une partie de nos recettes provient de la taxation foncière et il ne faut donc pas casser l'outil dont nous disposons.

Nous ne nions pas qu'il y ait des effets positifs. À Paris, ces effets positifs existent, mais ne portent que sur une partie du parc locatif. Parallèlement, il existe des effets pervers : un certain nombre de biens sont retirés du marché et les propriétaires n'y investissent plus.

L'équilibre doit donc reposer sur des bases solides. C'est en cela que la grille indicative est intéressante et doit être affinée avant d'envisager autre chose car, à force de rendre un outil trop contraignant, nous risquons de voir naître d'autres gros problèmes.

Bruxelles n'est pas Paris. Ce que nous avons vécu sur le plan démographique ces dix dernières années ne correspond pas à la situation parisienne. Aujourd'hui, à l'échelle de la Région bruxelloise, l'Observatoire du logement remarque qu'il y a une stagnation des prix des loyers depuis trois ans.

Prenons garde donc à la fuite de la classe moyenne et à un certain nombre de phénomènes concurrents dont il nous faut tenir compte.

- De incidenten zijn gesloten.

- Les incidents sont clos.

MONDELINGE VRAGEN

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

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.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- De regering heeft de verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT) op 1 februari 2014 afgeschaft en vervangen door de herhuisvestingstoelage. Die toelage moet personen met een laag inkomen en die al meer dan een jaar in een onaangepaste woning leven, helpen om te verhuizen en een deel van de hogere huurprijs voor hun nieuwe woning te betalen. Het gaat dus zowel om een verhuistoelage als om een huurtoelage.*

Conform het meerderheidsakkoord 2009-2014 werd de toelage, die voorheen enkel bestemd was voor personen die een transitwoning of een opvangtehuis verlieten, tot de daklozen uitgebreid.

Volgens de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) ontving de administratie in 2014 slechts 68 aanvragen vanwege daklozen, terwijl er gemiddeld 2.000 aanvragen per jaar worden ingediend door personen die een ongezonde of onaangepaste woning verlaten.

Zijn de aanvragen vanwege daklozen in 2015 en 2016 gestegen? Is de maatregel voldoende bekend bij het doelpubliek en de daklozenverenigingen? Hoeveel middelen heeft de regering uitgetrokken

QUESTIONS ORALES

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

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.- La parole est à Mme Désir.

Mme Caroline Désir (PS).- Madame la ministre, depuis le 1er février 2014, l'allocation de déménagement-installation et intervention dans le loyer (ADIL) a été abrogée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, qui a institué une allocation de relogement à sa place. L'allocation de relogement est une aide ayant pour but de permettre aux locataires qui ont peu de revenus et qui vivent depuis un an au moins dans un logement inadéquat, de déménager et de supporter partiellement un loyer plus cher dans un nouveau logement adéquat. Cette aide est constituée d'une allocation de déménagement et d'une allocation de loyer.

L'accord de majorité 2009-2014 a marqué un tournant en la matière. Cette allocation, qui n'était accessible qu'aux personnes quittant un logement de transit ou une maison d'accueil, a finalement été étendue à toutes les personnes sans abri, sans plus aucune référence, se trouvant dans des situations diverses telles que la rue, le logement de transit, l'accueil en famille, chez des amis, etc.

Selon le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), seules 68 demandes d'allocation pour des personnes sans abri ont été

voor de uitbreiding van de toelage tot de daklozen?

(De heer Olivier de Clippele, eerste ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

Vroeger had je zes maanden de tijd om een toelage aan te vragen. Nu moet de herhuisvestingstoelage drie maanden na de ondertekening van het huurcontract aangevraagd worden. Die termijn lijkt mij bijzonder kort voor sociaal zwakkere personen. Ze moeten immers heel wat bewijsstukken verzamelen, waaronder het sociaal onderzoek van het OCMW.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De cijfers van de BBROW die u aanhaalt, werden vermeld op het colloquium van mei 2015 dat op mijn vraag door huur- en daklozen-verenigingen georganiseerd werd.*

De Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) gaf er een workshop over de herhuisvestings-toelage voor daklozen en maakte cijfers voor de periode tussen februari en oktober 2014 bekend.

De recentste cijfers waarover ik beschik, zijn de volgende: in 2014 waren er 74 aanvragen

introduites à l'administration en 2014, contre en moyenne 2.000 demandes par an pour des personnes qui quittent leur logement, soit parce qu'il est insalubre, soit parce qu'il est inadapté.

Nous savons tous que sortir du sans-abrisme est quelque chose de très difficile. Toutefois, ce chiffre de 68 demandes d'allocation introduites pour l'année 2014 est très bas. Y a-t-il eu une évolution en 2015 et 2016 ? Ce dispositif est-il bien connu du public cible, ainsi que des associations accompagnantes ? À combien s'élève le montant de l'enveloppe budgétaire consacrée à l'extension de la prime au relogement pour les sans-abri ?

(M. Olivier de Clippele, premier vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)

Enfin, le délai pour introduire une demande d'allocation de logement est passé de six à trois mois à compter de la date de la formation du bail. Si une personne entre dans le dispositif par le volet sans-abri, elle doit fournir la preuve qu'elle quitte, par cette location, une situation de sans-abrisme. Elle doit donc rassembler un ensemble de pièces justificatives et y intégrer l'enquête sociale effectuée par le CPAS.

Le délai accordé me semble très court pour une personne en situation sociale fragile. Cela ne constitue-t-il pas un frein à l'obtention de ladite allocation ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Les chiffres du RBDH que vous citez proviennent du colloque du 4 mai 2015 sur l'accès au logement pour les personnes sans abri que j'ai sollicité et qui a été organisé par des associations du secteur du logement et du sans-abrisme.

Lors de ce colloque, la Direction du logement du Service public régional de Bruxelles (SPRB) avait organisé un atelier sur l'allocation de relogement sous l'angle des sans-abri et avait fourni quelques chiffres pour la période de février à octobre 2014.

vanwege daklozen (d.i. 6,3% van alle aanvragen), maar in 2015 ging het al om 201 aanvragen (9,9%). Dat is toch een aanzienlijk aantal.

De informatie over de maatregel werd ruim verspreid. Nagenoeg alle daklozenverenigingen waren op het colloquium aanwezig. De Directie Huisvesting van de GOB verstrekte daarnaast informatie aan de gemeenten en de OCMW's en legde daarbij de klemtoon op het nieuwe doelpubliek van de toelage.

De informatie is telefonisch en aan het loket van de gewestelijke administratie te krijgen, en is ook beschikbaar op het internet.

Het besluit betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) werd onlangs aangepast. Voortaan krijgen verenigingen die bijstand verlenen aan mensen die een toelage aanvragen, een aanvullende subsidie. De bedoeling is de verenigingen ertoe aan te zetten om voldoende informatie in te winnen, zodat ze deze bijzonder kwetsbare doelgroep beter kunnen begeleiden.

Ik heb met alle verenigingen overleg gepleegd alvorens het besluit te wijzigen. Op hun website zal de boodschap te vinden zijn dat daklozen voortaan een herhuisvestingstoelage kunnen aanvragen.

De informatie over de toelage staat ook in het Brusselse armoederapport, dat het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad binnenkort zal vrijgeven.

Er is geen specifieke basisallocatie, wel een algemene basisallocatie voor alle verhuis-, installatie- en huurtoelagen (VIHT).

Wat de aanvraagtermijn voor de toelage betreft, garandeert de administratie mij dat de documenten beschikbaar en gemakkelijk verkrijgbaar zijn. De OCMW's kunnen de aanvrager bovendien helpen met het invullen en indienen van de documenten.

Ik heb mijn medewerkers gevraagd na te gaan wat er fout loopt bij de toekenning van de herhuisvestingstoelage. Bij een eventuele wijziging van het besluit zullen we mogelijke oplossingen bespreken.

Voilà les derniers chiffres que je peux vous donner : en 2014, 74 demandes ont été introduites, ce qui représente tout de même 6,3% de l'ensemble des demandes d'allocation de relogement et pour 2015, ce chiffre est monté à 201 demandes, représentant 9,9% des demandes. C'est loin d'être marginal.

L'information sur ce dispositif a été largement diffusée. D'abord, lors du colloque que je viens de mentionner, où pratiquement toutes les associations accompagnantes étaient présentes. Ensuite, la Direction du logement du SPRB a présenté la nouvelle allocation de relogement aux communes et aux centres publics d'action sociale (CPAS). Au cours de cet exposé, l'administration a bien insisté sur le fait que de nouvelles catégories de personnes, dont les sans-abri, avaient accès à l'allocation de relogement.

De plus, des informations peuvent être obtenues par téléphone et au guichet de l'administration. Sur le site internet, des informations complètes sur le sujet sont disponibles et il est même possible d'imprimer des formulaires de demande.

Enfin, l'arrêté relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement, l'arrêté AIPL (associations d'insertion par le logement), vient d'être réformé. Dorénavant, il est accordé un subside complémentaire aux associations qui délivrent à la fois des informations sur les aides publiques et de l'assistance aux personnes dans leurs démarches administratives.

Ce subside a pour but d'inciter les associations à bien s'informer afin d'accompagner plus efficacement ce public particulièrement précarisé dans toutes ses démarches, notamment celles pour obtenir une allocation de relogement.

Dans le cadre de la modification de l'arrêté, toutes les associations ont été consultées, Convivial et le RBDH, et elles donnent sur leur site internet respectif, des informations sur le droit des sans-abri à introduire une demande d'allocation de relogement.

Je voudrais encore ajouter que des informations sur cette allocation sont décrites dans le rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté que l'Observatoire de la santé et du social de

Bruxelles-Capitale va bientôt éditer.

En ce qui concerne l'enveloppe budgétaire, il n'existe pas d'article de base (AB) spécifique, mais un AB général pour l'ensemble des ADILS sans distinction de catégorie de personnes.

Quant au délai d'introduction des demandes, l'administration m'a garanti que les documents demandés sont disponibles au moment du déménagement et peuvent être obtenus facilement après le déménagement. De plus, les CPAS peuvent aider le demandeur dans ses démarches.

Quoi qu'il en soit, comme je l'avais dit, j'ai demandé à mon administration de procéder à une analyse des dysfonctionnements de l'allocation de relogement et une proposition de pistes de solution. Ce point pourrait ainsi être débattu lors d'une éventuelle modification de l'arrêté instaurant l'allocation de relogement.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

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

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Gaat het om 200 aanvragen of om 200 toegekende toelagen?*

Mme Caroline Désir (PS).- Merci pour vos réponses et pour ces chiffres complémentaires. Les 200 demandes dont vous parlez sont-elles des demandes introduites ou des allocations octroyées ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- 200 aanvragen.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce sont des demandes d'allocation.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Dat is een mooie vooruitgang ten opzichte van 2014. In hoeveel gevallen wordt de toelage ook effectief toegekend? Ik zal u daarover later een schriftelijke vraag stellen.*

Mme Caroline Désir (PS).- Les 200 demandes constituent une belle avancée entre 2014 et 2015. Cette politique semble donc porter ses fruits et les associations semblent bien embrayer.

Nous ne savons cependant pas quel est le pourcentage de demandes qui débouchent réellement sur une allocation. Je me propose donc de vous soumettre cette question par écrit.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

QUESTION ORALE DE MME MICHÈLE CARTHÉ

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

betreffende "de huurwaarborg en de regionalisering van de huurovereenkomst".

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Ik heb reeds meermaals gepleit voor de oprichting van een onderling waarborgfonds. In juni kondigde u aan dat u snel een goedkoper en minder riskant mechanisme wilde invoeren voor de toekenning van huurwaarborgen.*

Met een dergelijk waarborgfonds zou het Woningfonds leningen kunnen aanbieden aan steuntrekkers en tegelijk geld van particulieren ontvangen in de vorm van huurwaarborgen. Een dergelijk mechanisme verhoogt de krediet-capaciteit van het Woningfonds, doordat private spaargelden geactiveerd worden. Volgens u is het goed dat de eigenaar van een huurwoning niet weet waar het geld voor de huurwaarborg vandaan komt en zal het fonds de leningen op twee à drie dagen tijd kunnen rondkrijgen. Het Woningfonds en de OCMW's moeten dan wel duidelijke afspraken maken.

Iedereen weet echter dat instellingen zoals het Woningfonds moeite hebben om dossiers en aanvragen snel af te handelen. Een kandidaat-huurder moet echter onmiddellijk de huur-waarborg kunnen betalen om de verhuurder gerust te stellen.

Krijgt het Woningfonds extra personeel om de kortere termijnen te halen? Wanneer worden die medewerkers in dienst genomen? Hoe staat het Woningfonds zelf tegenover zijn nieuwe opdracht?

Hebben de OCMW's en het Woningfonds de zaak al besproken? Wat onderneemt u om de contacten tussen beide instellingen te verbeteren?

In een artikel van 9 november 2016 in Le Soir kondigt u een versoepeling van de krediet-voorwaarden aan, evenals de oprichting van een

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 garantie locative et la régionalisation du bail".

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

Mme Michèle Carthé (PS).- À de nombreuses reprises, je vous ai interrogée sur la possibilité de créer un fonds de garantie locative mutualiste. En juin dernier, vous nous annonciez votre décision de vouloir avancer sur un mécanisme plus aisé à mettre sur pied rapidement, moins coûteux et moins risqué.

Ce mécanisme permettrait au Fonds du logement de proposer des prêts, notamment en faveur du public des CPAS, et de réceptionner, à l'instar des banques, les fonds de particuliers servant de garantie locative. Un tel mécanisme renforcerait le financement et les capacités de prêt du Fonds du logement, et activerait ainsi l'épargne privée. Vous ajoutiez : "Avec un prêt du Fonds du logement, le bailleur ne connaîtra plus la source financière, et le fonds, contrairement aux CPAS, pourra délivrer le prêt en deux ou trois jours. Pour autant que des conventions claires et efficaces entre le fonds et les CPAS soient établies, ce genre de délai semble pouvoir être maintenu".

Nous connaissons la difficulté du Fonds du logement et d'autres organismes à tenir des délais courts pour traiter les dossiers et demandes. Or, comme vous le savez, lorsqu'un candidat locataire trouve un appartement qui répond parfaitement à ses attentes en termes de confort, de lieu et de prix, il doit pouvoir immédiatement payer la garantie et rassurer ainsi le propriétaire.

Vous affirmiez que le délai de deux ou trois jours serait respecté. Dès lors, je souhaiterais savoir si du personnel supplémentaire sera engagé par le Fonds du logement. Dans l'affirmative, quand et combien de personnes seront-elles affectées à ce service ? Comment le fonds a-t-il accueilli cette nouvelle mission ?

huurwaarborgfonds, beheerd door het Woningfonds. De roep om zo'n openbaar en onderling fonds weerklinkt duidelijk bij de Brusselse sociale partners, de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ESRBHG), en de verenigingen uit de sector.

Kunt u ons meer vertellen over beide maatregelen die u in de pers hebt aangekondigd? Hoe zal het huurwaarborgfonds concreet ingevoerd worden? Hoe zal het fonds precies gespijsd worden? Wie zal aan het fonds bijdragen en hoeveel?

We beseffen dat het niet eenvoudig is om zo'n mechanisme op te zetten en dat er middelen voor nodig zijn. Toch zou zo'n fonds de Brusselaars ten goede komen en kwetsbare huurders bescherming bieden. Een dergelijk systeem zou op termijn dat van de sociale zekerheid benaderen, aangezien huurders en verhuurders paritair in het fonds vertegenwoordigd zijn en het gefinancierd wordt met bijdragen op de huurprijzen.

Wat is het tijdschema voor de oprichting van het fonds? Zal die opgenomen worden in de ordonnantie betreffende de regionalisering van de huurwetgeving of zal er een specifieke ordonnantie aan gewijd worden?

Quels sont les contacts déjà pris entre les CPAS et le Fonds du logement ? Jouerez-vous un rôle afin de faciliter les contacts entre les deux organismes ?

Dans l'édition du journal Le Soir du 9 novembre 2016, vous avez dit : "Les conditions d'accès à un prêt seront assouplies et pour ceux qui ne peuvent supporter la charge d'un emprunt, un fonds mutualiste géré par le Fonds du logement sera mis en place contre une faible cotisation". Cette décision est particulièrement intéressante quand on sait que l'ensemble des acteurs du secteur est favorable à la création d'un fonds de garantie locative mutualiste. Créer un fonds public universel alimenté par l'ensemble des garanties locatives actuellement constituées auprès des banques est une revendication unanime des partenaires sociaux bruxellois, du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale (CESRBC), comme de nombreux acteurs associatifs.

Est-ce bien cette revendication, un Fonds public universel alimenté par l'ensemble des garanties locatives, à laquelle vous faites écho ? Peut-on en savoir davantage sur cet assouplissement de conditions ? Concrètement, comment se fera la mise en place d'un fonds mutualiste géré par le Fonds du logement ? Comment le système de cotisation sera-t-il organisé ? Quel en sera le montant ? Qui cotisera ?

Nous sommes évidemment conscients de ce que la mise en place d'un tel mécanisme n'est pas simple et demande des moyens. Cependant, celui-ci serait bénéfique pour l'ensemble des Bruxellois, car il permet de mettre en place des leviers de protection pour les locataires précarisés. En effet, la constitution progressive de la garantie, une assurance perte de revenus afin d'assurer le paiement du loyer pendant six mois et bien d'autres aspects sont des éléments parmi d'autres pour soutenir les familles en difficulté. À terme, c'est aussi mettre en pratique un système de gestion paritaire comparable à celui de la sécurité sociale représentative des propriétaires et des locataires, dont les moyens de financement pourraient être assurés via des cotisations sur les loyers.

Quel est votre calendrier pour la mise en œuvre de ce fonds ? Sera-t-il intégré à l'ordonnance sur la

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het is algemeen bekend dat een huurwaarborg personen met een laag inkomen belemmert een woning te vinden.*

Daarom heeft de wetgever een toegankelijker huurwaarborgsysteem ingevoerd (wet van 25 april 2007). Het resultaat was jammer genoeg ondermaats, omdat de banken niet echt stonden te springen om leningen toe te kennen en omdat een waarborg door een OCMW stigmatiserend werkt.

Sinds 1998 speelt ook het Woningfonds een actieve rol: het heeft van het gewest de opdracht gekregen om personen met een klein of bescheiden inkomen in staat te stellen een huurwaarborg samen te stellen. Dat kan op verschillende manieren, maar op dit moment doet het fonds dat door leningen zonder rente te verstrekken (zo'n tweehonderd per jaar).

Om de overheidssteun te verbeteren en de OCMW's te ontlasten, heeft onze regering besloten om met de beschikbare middelen een gewestelijk huurwaarborgfonds op te richten. Mijn kabinet is de mogelijkheden daartoe al enige maanden aan het onderzoeken, in samenwerking met het Woningfonds en de OCMW's. We leggen de maatregel dus niet op. We streven naar het responsabiliseren van de huurders, een oplossing die niet stigmatiserend is en de instemming van alle betrokken partijen.

Ons voorstel voorziet niet alleen in de verbetering van het bestaande kredietsysteem van het Woningfonds maar omvat ook alternatieven.

Een nieuwe ordonnantie is niet nodig, want het systeem dat wij voorstellen past perfect in het bestaande kader. In het vijfde lid van artikel 112, §1, van de Brusselse Huisvestingscode staat immers dat het Woningfonds hulp kan bieden in de vorm van een renteloze lening, een borgstelling of een onderling fonds.

Er zal echter wel een besluit goedgekeurd worden, dat momenteel door de regering besproken wordt.

régionalisation de la loi sur le bail ou fera-t-il l'objet d'une ordonnance séparée ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous en avons déjà discuté à plusieurs reprises : la constitution d'une garantie locative peut représenter un obstacle important pour le candidat locataire dans sa recherche d'un logement, a fortiori lorsqu'il a de faibles revenus.

La loi du 25 avril 2007 avait notamment pour but de combattre cette réalité en instaurant un système de garantie locative destiné à faciliter par ce biais l'accès au logement pour les plus démunis. Cette modification législative n'a toutefois eu qu'un succès mitigé en pratique, notamment parce que les banques rechignent à octroyer les prêts et que la garantie du CPAS reste stigmatisante.

Notons par ailleurs que le Fonds du logement joue également un rôle dans le cadre de cette problématique puisque, depuis 1998, la Région lui a confié pour mission de fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le gouvernement. Cette aide peut revêtir la forme d'un prêt sans intérêt, d'une caution ou encore d'un fonds mutualiste. Actuellement, le Fonds du logement octroie des prêts sans intérêt. Cela représente environ 200 prêts par an.

Tenant compte de la nécessité d'améliorer l'aide publique en matière de garantie locative, le gouvernement a décidé dans le cadre de l'accord de gouvernement de mettre en place, dans la limite des crédits disponibles, un fonds de garantie locative régional chargé de soulager les CPAS.

Afin de réaliser cet objectif, une réflexion de fond a été menée depuis plusieurs mois entre mon cabinet, le Fonds du logement et les représentants des CPAS bruxellois. Ce n'est donc pas un texte imposé par le gouvernement aux acteurs de terrain, mais une réflexion qui s'est faite en pleine concertation entre ces acteurs. La collaboration a d'ailleurs été excellente. Je profite de votre interpellation pour remercier une fois encore le Fonds du logement et les CPAS pour leurs apports déterminants.

Het is de bedoeling dat het nieuwe systeem in de loop van het tweede semester van 2017 van kracht wordt.

Wettelijk gezien heeft het Woningfonds twee weken om de aanvragen te behandelen, maar in de praktijk gebeurt dat in twee tot drie dagen. Gezien de verwachte stijging van het aantal aanvragen zal het personeelsbestand van het fonds uitgebreid worden met twee voltijdse equivalenten (VTE's) in 2017 en drie VTE's in 2018. Voor 2017 heb ik een bedrag van 494.000 euro uitgetrokken voor diverse werkingskosten.

Het fonds dat in het artikel van Le Soir vermeld wordt, maakt deel uit van de globale oplossing die we momenteel binnen de regering bespreken en staat in artikel 112 van de Brusselse Huisvestings-code.

In de loop van 2017 zal ik een haalbaarheids-studie laten uitvoeren naar de eventuele oprichting van een dergelijk fonds.

Afin d'ouvrir la garantie locative à un plus large public, plusieurs pistes ont été étudiées, en ayant notamment toujours en tête les objectifs sociaux-économique suivants :

- responsabilisation des locataires ;

- non-stigmatisation de la solution ;

- adhésion des parties.

Le système proposé prévoit notamment la réforme du système de prêt du Fonds du logement afin de l'optimiser, mais va plus loin en proposant d'autres alternatives.

Le système proposé s'inscrit parfaitement dans le cadre ordonnanciel existant. Le Code du logement prévoit en effet en son article 112, §1, alinéa 5, trois formes que l'aide du Fonds du logement peut revêtir : des prêts à taux zéro, un fonds mutualiste, une aide via cautionnement. Un nouveau texte ordonnanciel n'est donc pas nécessaire.

La proposition dont je vous fais part passe par contre par l'adoption d'un arrêté ad hoc, actuellement discuté au sein du gouvernement. Je ne détaillerai donc pas plus le système proposé, mais mon souhait est qu'il puisse entrer en vigueur dans le courant du deuxième semestre de 2017.

La législation offre quinze jours au Fonds du logement pour traiter les demandes mais, en pratique, ce délai est de deux à trois jours. Afin de faire face à l'augmentation prévisible de demandes, l'équipe du fonds sera renforcée par deux équivalents temps plein en 2017 et trois en 2018. Ces renforcements de personnel seront évidemment fonction de l'évolution du nombre de demandes. Pour 2017, un budget de 494.000 euros a été prévu pour les divers frais de fonctionnement qui devront être supportés par le fonds dans le cadre de cette politique.

Vous évoquez un article du Soir du 9 novembre où il est question d'un fonds mutualiste. Il s'agit d'une partie de la solution qui est sur la table du gouvernement et qui correspond à l'article 112 du Code du logement.

Dans le courant de 2017, je ferai réaliser une étude de faisabilité quant à l'éventuelle création d'un fonds plus universel. Le système que je propose

aujourd'hui sera, à mon avis, source d'enseignements dans le cadre de la réflexion autour de ce fonds universel et de l'expérience pilote wallonne.

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

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

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Wij hopen dat uw voorstel de goedkeuring van de regering zal krijgen.*

Wij verheugen ons over de personeelsuitbreiding en de haalbaarheidsstudie die u aankondigt. Wij zullen het dossier nauwgezet blijven volgen, zeker ook wanneer we de ordonnantie betreffende de regionalisering van de huurwetgeving zullen bespreken.

Mme Michèle Carthé (PS).- J'entends bien que le sujet est sur la table du gouvernement. Nous avons bon espoir que cela évolue positivement pour les uns et les autres.

Je note aussi qu'il y aura un renforcement en personnel au Fonds du logement et qu'une étude devrait être entamée en 2017 pour examiner la possibilité de disposer d'un fonds plus universel. Ces annonces sont tout à fait intéressantes. Aussi, serons-nous très attentifs dans ce dossier, notamment lors des discussions sur l'ordonnance relative à la régionalisation du bail, qui devrait bientôt nous être soumise.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE

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

betreffende "de doorstroming van vluchtelingen naar de woningmarkt".

QUESTION ORALE DE M. ARNAUD VERSTRAETE

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

concernant "l'arrivée de réfugiés sur le marché du logement".

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het Vlaams Agentschap Integratie en Inburgering heeft op basis van cijfers van het Rijksregister de verhuisbewegingen van erkende vluchtelingen in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat vooral de grote steden in Vlaanderen en Brussel aantrekkings-

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- L'agence flamande de l'intégration et de l'intégration civique (Vlaams Agentschap Integratie en Inburgering) a cartographié les déménagements des personnes ayant obtenu le statut de réfugié. Il en ressort que ce sont surtout*

kracht uitoefenen op erkende vluchtelingen. Van de 21.321 erkende vluchtelingen waren er op 20 juli 2016 4.676 in het Brussels Gewest gehuisvest. Dat is 22% van het totale aantal erkende vluchtelingen.

Respectievelijk 9% en 15% van de vluchtelingen die in Vlaanderen en Wallonië opgevangen werden, is daarna naar Brussel verhuisd. De grote meerderheid van de erkende vluchtelingen die oorspronkelijk in Brussel werden opgevangen, namelijk 83%, blijft ook in Brussel.

Het is niet onlogisch dat grote steden zoals Brussel aantrekkelijk zijn voor vluchtelingen. Ze vinden daar namelijk een netwerk van landgenoten en kunnen gebruikmaken van informatie en diensten binnen hun eigen cultuurgemeenschap.

Helaas worden ze niet altijd in de beste omstandigheden opgevangen. Behalve problemen op het gebied van werk, inkomen, gezondheid enzovoort blijft ook degelijke huisvesting problematisch. Met dat probleem hebben overigens niet alleen erkende vluchtelingen te kampen.

Hoe zijn de erkende vluchtelingen over de verschillende gemeenten van het gewest gespreid? Klopt het dat erkende vluchtelingen zich vooral vestigen in de gemeenten die aan Brussel-Stad grenzen?

Naar aanleiding van mijn vorige interpellatie vertelde u dat u van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), OCMW's en gemeenten geen signalen over bijkomende huisvestingsdruk had ontvangen. Is dat nog steeds het geval? Zijn er concrete signalen dat de druk op de woningmarkt groter wordt, door de toename van het aantal vluchtelingen of door gezinsherenigingen? Hebt u daarover contact met de OVM's en de eigenaarsverenigingen?

Hoe zit het met de taskforce die werd opgericht? Hoe vaak is die taskforce samengekomen? Welke beslissingen werden er genomen, in het bijzonder inzake huisvesting?

In uw antwoord op mijn vorige interpellatie kondigde u aan dat er een bijkomend budget van een half miljoen euro zou worden uitgetrokken voor organisaties die zich inzetten voor de opvang

les grandes villes de Flandre et Bruxelles qui les attirent. C'est ainsi que pas moins de 22% des réfugiés reconnus au 20 juillet 2016 étaient domiciliés en Région bruxelloise.

Respectivement 9% et 15% des réfugiés accueillis initialement en Flandre et en Wallonie ont ensuite déménagé à Bruxelles, alors que la grande majorité (83%) de ceux qui ont été initialement accueillis à Bruxelles restent dans notre Région.

L'attractivité des grandes villes est logique, car les réfugiés y trouvent des réseaux de compatriotes et peuvent y utiliser des informations et des services au sein de leur propre communauté.

Ils ne sont malheureusement pas toujours accueillis dans les meilleures conditions. Ils sont confrontés à des problèmes d'emploi, de revenus, de santé, mais également de logement.

Comment les réfugiés sont-ils répartis dans les communes de la Région ? Est-il vrai qu'ils s'établissent surtout dans les communes voisines de la Ville de Bruxelles ?

En réponse à une précédente interpellation, vous aviez affirmé que les sociétés immobilières sociales et les CPAS ne percevaient pas de signes d'une pression supplémentaire sur le logement. Est-ce toujours le cas ? Des signaux concrets montrent-ils aujourd'hui que l'augmentation du nombre de réfugiés et les regroupements familiaux augmentent la pression sur le marché du logement ? Avez-vous des contacts à ce propos ?

Qu'en est-il du groupe de travail créé à cette fin ? Combien de fois s'est-il réuni et quelles décisions a-t-il prises, notamment en matière de logement ?

Vous aviez également annoncé qu'un demi-million d'euros supplémentaires serait débloqué au bénéfice des organisations qui s'occupent de l'accueil des réfugiés. Quel est le montant réellement débloqué ? Quel est le bilan ? Ce financement sera-t-il prolongé en 2017 ?

Le danger de voir des marchands de sommeil profiter de la situation fragile des réfugiés existe. Quelles initiatives prendrez-vous pour lutter contre les abus ?

van vluchtelingen. Welk bedrag werd effectief besteed? Wat is de balans? Wordt die extra financiering in 2017 verlengd?

Het gevaar bestaat dat huisjesmelkers gebruikmaken van de kwetsbare situatie van erkende vluchtelingen. We vangen signalen op dat dat in andere grote steden het geval is. Welke bijkomende initiatieven zult u nemen om dergelijk misbruik tegen te gaan?

Over welke instrumenten beschikt u en welke initiatieven zult u nemen om ervoor te zorgen dat de erkende vluchtelingen zich evenwichtig over het hele gewest verspreiden? Vindt er overleg plaats met de betrokken instanties? Wat is het resultaat?

De quels instruments disposez-vous et quelles initiatives prendrez-vous pour veiller à ce que les réfugiés soient répartis équitablement dans toute la Région ? Une concertation a-t-elle lieu avec les instances concernées ? Quel en est le résultat ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister.- Ik dank u voor uw interpellatie over dit probleem, dat helaas actueel blijft.

(verder in het Frans)

Het aantal erkende asielzoekers is gestegen van 27% in 2013 en 47% in 2014 tot 60,7% in 2015 en 61,5% in augustus 2016. 97,6% van de Syriërs wordt erkend, 77,3% van de Afghanen en 72% van de Irakezen.

Eind augustus 2016 liep de achterstand van het Commissariaat-generaal voor de Vluchtelingen en de Staatlozen (CGVS) op tot 16.992 dossiers.

(verder in het Nederlands)

In nauw overleg met de verenigingen die gespecialiseerd zijn in de opvang van erkende vluchtelingen, heb ik een taskforce opgericht. Het was de bedoeling om te anticiperen op de moeilijkheden waarmee de erkende vluchtelingen zouden worden geconfronteerd, en vooral dan hun toegang tot de Brusselse huisvestingsmarkt.

(verder in het Frans)

Die taskforce is twee keer samengekomen in 2015 en één keer eind september 2016, om het verrichte werk te evalueren en de verdere ontwikkelingen te plannen. De nood aan huisvesting bij

Mme Céline Fremault, ministre *(en néerlandais).- Je vous remercie pour votre interpellation sur ce problème qui reste d'actualité.*

(poursuivant en français)

On est passé à un taux de reconnaissance globale de 60,7% des demandes d'asile, en 2015, contre 27% en 2013 et 47% en 2014.

Pour les principaux pays d'origine des demandeurs d'asile, le taux de reconnaissance s'élève à 97,6% pour les Syriens, 77,3% d'Afghans et 72% des Irakiens.

En août 2016, le taux de reconnaissance était de 61,5%. Fin août 2016, l'arriéré au Commissariat général aux réfugiés et aux apatrides (CGRA) était de 16.992 dossiers.

(poursuivant en néerlandais)

J'ai créé un groupe de travail en concertation avec les associations spécialisées dans l'accueil des réfugiés reconnus. Le but était d'anticiper les difficultés auxquelles ils allaient être confrontés, en particulier au niveau de l'accès au marché du logement.

(poursuivant en français)

vluchtelingen is nog steeds erg hoog.

Op basis van de evaluatievergaderingen van de taskforce heb ik besloten om de in 2015 verleende steun aan de taskforce te verlengen, met inbegrip van personeel en werkingskosten. Op 8 december heeft de regering de verlenging van de financiering met een bedrag van 374.177 euro goedgekeurd.

(verder in het Nederlands)

Om te vermijden dat huisjesmelkers de kwetsbare situatie van erkende vluchtelingen uitbuiten, anticipeert de taskforce op de moeilijkheden waarmee ze geconfronteerd kunnen worden. Om in dat opzet te slagen, gaat de taskforce uit van het werk van de gespecialiseerde Brusselse verenigingen die zich al tientallen jaren inzetten voor de integratie van erkende vluchtelingen via de toegang tot huisvesting.

(verder in het Frans)

Naar aanleiding van twee vragen van mevrouw Désir (uit oktober 2015 en februari 2016) ben ik al uitvoerig ingegaan op de kwestie van de huisjesmelkers.

(verder in het Nederlands)

Ik heb nog altijd geen gegevens over de spreiding van de erkende vluchtelingen over de Brusselse gemeenten, ondanks de vele vragen die ik aan federaal staatssecretaris voor Asiel en Migratie Theo Francken heb gericht.

(verder in het Frans)

Volgens de verenigingen waarmee wij samenwerken, krijgen de wijken uit de 'arme sikkel' de grootste toestroom van erkende vluchtelingen te verwerken. Een van de voornaamste problemen is de aanpassing van de verblijfsruimte aan de gezinsstructuur, omdat die wijzigt in het geval van gezinshereniging.

Wij beschikken echter niet over precieze statistieken en de samenwerking met de federale staatssecretaris verloopt erg moeizaam. De enige cijfers waarover ik beschik, zijn die van de toegekende kinderbijslag voor kinderen van vluchtelingen. Daaruit blijkt dat een op drie

La task force que j'ai créée s'est réunie à deux reprises en 2015 et une fois fin septembre 2016 pour une évaluation du travail mené et la planification. De nombreuses actions ont été menées à ce jour, malgré les difficultés. Les besoins des réfugiés en termes de logement restent très importants.

Les conclusions des réunions ont fait que j'ai décidé de prolonger le soutien accordé en 2015 comprenant l'appui en moyens humains et en frais de fonctionnement. Le 8 décembre dernier, le gouvernement a approuvé le renouvellement de son soutien à cette task force pour un montant de 374.177 euros.

(poursuivant en néerlandais)

Le groupe de travail se base sur l'action menée depuis des décennies par les associations bruxelloises spécialisées dans l'intégration des réfugiés reconnus via l'accès au logement. Cela permet d'éviter que des marchands de sommeil n'abusent de leur situation.

(poursuivant en français)

J'ai d'ailleurs répondu en détail sur les marchands de sommeil à l'occasion de deux questions de Mme Désir le 1er octobre 2015 et le 4 février dernier.

(poursuivant en néerlandais)

Malgré des demandes répétées adressées à M. Francken, secrétaire d'État à l'Asile et la Migration, je n'ai jamais obtenu de données sur la répartition des réfugiés reconnus dans les communes bruxelloises.

(poursuivant en français)

Les associations avec lesquelles nous travaillons à Bruxelles et qui bénéficient de notre soutien pour la deuxième année, confirment l'hypothèse que les quartiers du "croissant pauvre" sont davantage touchés par cette arrivée importante de réfugiés reconnus.

L'une des difficultés majeures est l'adaptation des espaces aux types de ménages, avec la question de l'obtention du statut de protection subsidiaire de regroupement familial et une série de problèmes

vluchtelingengezinnen er in 2015 voor koos zich te vestigen in een van de negentien Brusselse gemeenten. Een gedwongen spreiding over de verschillende gemeenten is juridisch gezien niet mogelijk want erkende vluchtelingen hebben net als Belgen het recht om te kiezen in welke gemeente ze gaan wonen.

Dat neemt echter niet weg dat sommige gemeenten aan de hand van strenge bureaucratische voorwaarden een soort van verborgen sociale selectie toepassen. We zullen erop toezien dat dat in Brussel niet gebeurt, maar Ik vrees dat een deel van de minst geschoolde gezinnen enigszins naar ons gewest geduwd wordt omdat gemeenten in andere gewesten ze niet willen.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- U vermeldt cijfers over het aantal vluchtelingen dat zich in Brussel aanmeldt. Ik leid daaruit af dat het aantal vluchtelingen is gestegen in vergelijking met de periode 2013-2014. Hoewel u meerdere vragen hebt gesteld aan federaal staatssecretaris Francken, hebt u van hem nog geen cijfers ontvangen over de spreiding van de vluchtelingen over de Brusselse gemeenten.

Op die manier is het natuurlijk moeilijk om een goed beleid te voeren. U zegt terecht dat niemand kan worden verplicht om zich in een bepaalde gemeente te vestigen, maar de aantrekkingskracht van sommige gemeenten kan wel groeien, als ze

qui en découlent, en cascade.

Nous ne disposons pas de statistiques exactes en la matière et je dois vous avouer que la collaboration avec le secrétaire d'État n'est pas du tout fructueuse. Néanmoins, je peux disposer des chiffres relatifs à l'allocation familiale pour enfants de réfugiés.

Ainsi, en 2015, environ un ménage de réfugiés sur trois a élu domicile dans l'une des dix-neuf communes bruxelloises. Quant à la question de contribuer à une répartition des domiciliations entre les communes, un problème s'impose d'emblée : aucun instrument juridique ne peut contraindre une personne réfugiée à ne pas choisir librement la commune où elle souhaite élire domicile.

Il ne s'agit plus de demandeurs d'asile orientables vers centres d'accueil, mais de gens bénéficiant de la libre circulation et qui disposent des mêmes droits que les Belges. Il est possible que certaines communes opèrent une sélection sociale masquée à Bruxelles, en incitant les réfugiés à trouver des solutions sur leur territoire, en conditionnant sévèrement les blocages bureaucratiques.

Nous veillerons à ce que cela n'advienne pas à Bruxelles, mais je crains néanmoins qu'une partie des ménages les moins qualifiés rejoignent notre Région, poussés par des communes d'autres Régions qui ne souhaitent pas voir ces populations arriver chez elles.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Je déduis des chiffes que vous citez que le nombre de réfugiés a augmenté par rapport à la période 2013-2014. M. Francken ne vous a cependant communiqué aucune donnée sur la répartition des réfugiés dans les communes bruxelloises.*

Il est difficile de mener une bonne politique dans de telles conditions. Comme vous le dites, personne ne peut être obligé de s'installer dans telle ou telle commune, mais l'attractivité des communes peut augmenter en fonction de la politique qu'elles mènent.

een bepaald beleid voeren.

Als het Brussels Gewest de Brusselse de gemeenten van de tweede kroon ertoe kan overhalen specifieke inspanningen te leveren, is de kans groot dat vluchtelingen er zich uit eigen beweging zullen vestigen.

U zegt dat de taskforce alle mogelijke maatregelen onderzoekt. Wanneer mogen we een beslissing verwachten?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Wilt u een gedetailleerd overzicht van wat de verenigingen vorig jaar gedaan hebben?*

De heer Arnaud Verstraete (Groen) *(in het Frans).- Neen. U hebt gezegd dat u met de taskforce alle opties zou bekijken.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik heb de taskforce in augustus 2015 opgericht toen Brussel nog in volle vluchtelingen-crisis verkeerde. Ik wilde daarmee anticiperen op een aantal problemen. Ik heb de taskforce een subsidie van ongeveer 500.000 euro verleend en hem laten samenwerken met de verenigingen. In september 2016 is de taskforce samengekomen om een stand van zaken op te maken. De verenigingen vroegen toen om hun werk te kunnen voortzetten en daarom hebben wij onlangs de subsidie verlengd. Elke maand volgen we samen met de verenigingen de stand van zaken op.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik had begrepen dat de taskforce rond concrete actiepunten zou uitwerken, maar eigenlijk zit het dus anders.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Als u meer wilt weten over alle initiatieven die de verenigingen genomen hebben, kunt u mij een schriftelijke vraag stellen.*

- Het incident is gesloten.

Si la Région incite les communes de la seconde couronne à faire des efforts, il y a de fortes chances que les réfugiés iront s'y établir de leur propre chef.

Vous dites que le groupe de travail étudie toutes les mesures possibles. Quand pouvons-nous les attendre ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous voulez un détail de ce que les associations ont fait l'année passée ?

M. Arnaud Verstraete (Groen).- Non. Concernant la task force que vous avez mise en place, vous avez dit que vous alliez examiner les options.

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai mis en place cette task force en août de l'année passée, au moment de la crise des réfugiés à Bruxelles. J'ai voulu anticiper une série de problématiques. Je lui ai accordé un subside de plus ou moins 500.000 euros. Nous avons laissé cette task force travailler avec les associations, nous les avons convoquées au mois de septembre de cette année pour voir où elles en étaient. Il y a une demande de poursuivre le travail. Elles souhaitent prolonger leur action, d'où le subside qui a été dégagé récemment. Nous suivons cette évolution de mois en mois avec le secteur associatif.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Je pensais que le groupe de travail se pencherait sur des points d'action concrets, mais ce n'est pas le cas.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Il existe beaucoup d'actions. Si vous voulez m'interroger sur l'ensemble des actions menées par les associations, adressez-moi une question écrite.

Je pourrai vous fournir la liste de ces organismes. Vous pourrez alors prendre connaissance de leurs actions spécifiques en fonction de leur profil.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "de toepassing van het precair gebruiksrecht in het Brussels Gewest".

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Ik wil het hebben over een dossier dat zeven jaar oud is. In 2009 kwam de Everse openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Ieder Zijn Huis op het idee om overeenkomsten voor precaire bewoning te sluiten om daklozen onder te brengen in huizen die op een ingrijpende renovatie wachten.*

Als burgemeester van Etterbeek had ik op hetzelfde ogenblik een gelijkaardig idee toen ik Collectif 506, dat een groot huis aan de Waversteenweg gekraakt had, uitzette om het vervolgens onderdak te bieden via het systeem van tijdelijke bewoning.

Ten gevolge van die initiatieven werd er bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een werkgroep opgericht. Eind 2009 vroeg de Brusselse Federatie van de Unie voor Huisvesting om de projecten van de Etterbeekse Haard en Ieder Zijn Huis te erkennen als proefproject. Een jaar later kon de kwestie rekenen op de aandacht van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW), die vroeg of de BGHM de proefprojecten wilde begeleiden en raamovereenkomsten opstellen. Daardoor waren er in 2013 19 overeenkomsten voor precaire bewoning van kracht: twee in Evere, vijf in Etterbeek en twaalf in Vorst.

In 2013 werd het systeem in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen en kreeg de BGHM de opdracht om het tijdelijk gebruik van woningen die op renovatie wachten, toe te staan.

QUESTION ORALE 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 "la mise en œuvre du droit d'occupation précaire en Région bruxelloise".

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

M. Vincent De Wolf (MR).- Je compte vous parler d'un "enfant" qui a sept ans : il est né en 2009, lorsqu'une société immobilière de service public éveroise (Ieder Zijn Huis) a eu l'idée de conclure des conventions d'occupation précaire pour reloger des personnes sans logement dans des maisons à rénovation lourde.

En tant que bourgmestre d'Etterbeek j'ai eu la même idée au même moment, en expulsant le Collectif 506, qui avait illégalement pris possession d'une grande maison de la chaussée de Wavre. Ils avaient été immédiatement relogés dans des logements sous forme d'occupation précaire - également appelée "commoda" dans le code civil. À l'époque, la Région bruxelloise comptait 2.440 logements inoccupables.

Suite à ces initiatives, un groupe de travail a été constitué au sein de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Fin 2009, la Fédération bruxelloise des unions pour le logement sollicite que les projets initiés par le Foyer Etterbeekois et par Ieder Zijn Huis constituent des projets pilotes. Un an plus tard, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) s'intéresse également à la question et demande que la SLRB puisse encadrer les projets pilotes et rédiger des conventions cadre. Il s'ensuit que 19 conventions d'occupation sont en vigueur en 2013 - deux à Evere, cinq à Etterbeek et douze à Forest.

En 2013 toujours, le Code bruxellois du logement vient sacraliser cette hypothèse dans son texte légal et c'est la SLRB qui est chargée d'encadrer et

De maatregel past in het vierjarenplan voor de renovatie van sociale woningen en wordt hoofdzakelijk toegepast op woningen die niet meer beantwoorden aan de vereisten van de Huisvestingscode, maar waarvan vaststaat dat ze veilig en bewoonbaar zijn. Tijdelijke bewoning kan worden toegestaan zonder dat er huur betaald wordt. De bewoner betaalt in zo'n geval alleen de kosten voor het gas- en waterverbruik.

Hoeveel sociale woningen komen in aanmerking voor tijdelijke bewoning? Het is nuttig om daar een lijst van aan te leggen, want tijdelijke bewoning kan talloze gezinnen uit de problemen helpen, zolang ze geen sociale woning hebben.

Hoeveel overeenkomsten voor precaire bewoning zijn er sinds de hervorming van 2013 gesloten?

Hoe wordt de bezettingsvergoeding berekend, conform artikel 180, 5° van de Brusselse Huisvestingscode?

Wat vindt u van het systeem?

Zult u in de volgende beheersovereenkomst laten nagaan of elke OVM over een minimumaantal huizen voor tijdelijke bewoning beschikt? Hebt u al onderzocht of u OVM's die in het systeem meestappen, financieel kunt steunen?

(De heer Michel Colson, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

d'autoriser les mises à disposition précaire de logements dont la rénovation est programmée.

La mesure s'inscrit en partie dans le cadre du plan quadriennal de rénovation des logements. Elle vise tous les logements sociaux qui ne sont plus conformes au code du logement, mais dont il est attesté qu'ils ne présentent pas de danger en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Une occupation précaire, ou commodat, peut alors être autorisée sans paiement de loyer ni bail, l'occupant ne payant que les fluides.

Combien de logements ont ainsi été identifiés comme éligibles à une convention d'occupation précaire ? L'identification des logements est utile, car de telles conventions peuvent sauver bon nombre de familles qui se trouvent dans une situation d'urgence et de précarité après une expulsion, ou dans l'impossibilité de trouver un logement. Un tel dispositif permet souvent aux familles d'attendre l'obtention d'un logement social.

Combien de conventions ont été conclues depuis la réforme de 2013 ?

Sur la base de l'article 180, 5°, du Code bruxellois du logement, quelles sont les modalités de calcul des indemnités d'occupation ?

Quelle évaluation faites-vous de ce mécanisme ?

Dans le cadre du prochain contrat de gestion, avez-vous étudié l'opportunité de solliciter auprès de chaque société immobilière de service public (SISP) qu'elle dispose d'un nombre minimum de logements destinés à faire l'objet de conventions d'occupation précaire ?

Dans l'affirmative, avez-vous étudié la possibilité de soutenir les SISP qui collaborent à la mise en œuvre de ce dispositif, et de répondre ainsi en urgence à des situations qui ne peuvent être résolues autrement, hormis par le recours aux maisons de transit ?

(M. Michel Colson, doyen d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Allereerst wil ik een aantal termen en concepten inzake tijdelijke bewoning verduidelijken.*

Het merendeel van de leegstaande sociale woningen moet worden gerenoveerd alvorens ze weer bewoonbaar zijn, omdat ze niet aan de veiligheids- of wettelijke normen voldoen. Sinds 2002 streeft de regering ernaar om via de activering van vierjarenplannen zoveel mogelijk woningen te laten renoveren.

We moeten ervoor zorgen dat tijdelijke bewoning door daklozen de toekenning van sociale woningen aan kandidaat-huurders niet in de war stuurt, zeker omdat het Brussels Gewest zeer formele, transparante regels voor de toekenning hanteert.

Woningen die in aanmerking komen voor tijdelijke bewoning, zijn het voorwerp van aanzienlijke overheidsinvesteringen. Het is dan ook niet gepast dat een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) of een vereniging daarbovenop nog eens grote investeringen doet om de veiligheid te garanderen.

De duurzame renovatie en het onderhoud van sociale woningen komen op de eerste plaats, opdat zo veel mogelijk woningen aan de normen voldoen en verhuurd kunnen worden.

Er werd niet onderzocht welke woningen uit het aanbod van de OVM's in aanmerking komen voor tijdelijke bewoning. De OVM's hebben de mogelijkheid om dergelijke overeenkomsten te sluiten volgens de voorwaarden die in de Brusselse Huisvestingscode zijn opgenomen.

Aangezien het om een uitzonderingsmaatregel gaat, zijn het in de eerste plaats de OVM's en de betrokken gemeenten die moeten nagaan of tijdelijke bewoning in overeenstemming is met de strategie inzake de renovatie van hun woningpark.

De projecten moeten bovendien uitgaan van een vertrouwelijke samenwerking tussen de OVM en de externe derde (vzw of OCMW). De keuze voor de woningen gebeurt in overleg met die externe partner, waarbij wordt uitgegaan van de noden

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Monsieur De Wolf, je vous remercie pour votre question orale, qui me permet de vous faire l'état de la situation depuis la dernière interpellation sur le sujet par Mme Désir en avril 2015. Avant de reprendre les éléments de réponse relatifs à votre interpellation, je tiens à revenir sur un certain nombre de termes et de concepts qui constituent le cadre de la dynamique propre aux occupations précaires.

Je vous rappelle tout d'abord que, s'il y a des logements inoccupés dans le secteur du logement social, c'est parce que ceux-ci sont, dans leur grande majorité, considérés comme "inoccupables" dans les faits pour des questions de sécurité et/ou de respect de normes du code, les travaux de rénovation les concernant étant absolument nécessaires. Ces dernières années, l'attention des gouvernements s'est focalisée depuis 2002 sur le fait de garantir une rénovation prochaine au maximum de ces logements à travers l'activation des plans quadriennaux. J'en ai récemment parlé au moment du budget.

Par ailleurs, il faut être attentif, singulièrement maintenant que le nombre de ménages candidats-locataires ne cesse de croître, à ce que cette dynamique d'occupations précaires ne participe pas à une certaine dérégulation en matière d'attribution alors que la Région de Bruxelles-Capitale s'est donnée, il y a un certain temps déjà, des règles très formalisées en matière d'attribution pour garantir leur transparence.

En termes de financement public, les logements pouvant être pris, de manière provisoire, en occupation précaire sont destinés à faire l'objet d'investissements conséquents. Il ne convient, dès lors, pas de multiplier les frais de sécurisation en amont de ces opérations, que ces frais soient pris en charge par une société immobilière de service public (SISP) ou par une association.

Donc, l'objectif premier du secteur doit être et rester la rénovation durable et pérenne de l'ensemble du parc, ainsi que l'entretien de celui-ci, afin de garantir la mise en location du maximum de logements répondant à l'ensemble des normes du code.

van de uiteindelijke bewoner en de begeleidingsmogelijkheden.

Sinds de BGHM een standaardovereenkomst heeft opgemaakt, hebben zes OVM's overeenkomsten gesloten. Meer informatie heb ik u al gegeven in mijn antwoord op een eerdere interpellatie van mevrouw Désir.

In de standaardovereenkomst van de BGHM staat geen bezettingsvergoeding vermeld.

De OVM's krijgen dus geen vergoeding van de externe derde die hun medecontractant is. Ze krijgen alleen de lasten voor de tijdelijke bewoning terugbetaald, die gedetailleerd in de overeenkomst opgenomen zijn.

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

Overeenkomsten voor precaire bewoning blijven een uitzonderlijke maatregel, aangezien de hoofdtaak van de OVM's bestaat uit de verhuur van sociale woningen. De BGHM heeft geen rechtstreeks contact met de personen die het pand bewonen, maar wel met de OVM, die haar de informatie bezorgt die ze van de externe derde krijgt, evenals de rapporten over het gebruik van het pand en de evaluatie van de bewoning in geval van een verlengingsaanvraag.

Uit de rapporten van de externe derden blijkt dat een aantal bewoners na een tijdje een andere woning vindt. Nadat zij hun tijdelijke woning hebben verlaten, krijgt de BGHM niet langer informatie over hen. Volgens diezelfde rapporten signaleren de betrokken OVM's nooit problemen in verband met de sociale begeleiding, en vragen ze integendeel een verlenging van de overeenkomst zolang de renovatiewerken nog niet gestart zijn.

De OVM's zijn het best geplaatst om de sociale begeleiding te beoordelen. De resultaten zijn bemoedigend voor de sector en de gemeenten.

De optie om de OVM's te vragen een minimumaantal woningen ter beschikking te stellen voor tijdelijke bewoning, is niet in de beheersovereenkomst opgenomen. De projecten moeten via een

Pour l'identification des logements potentiellement concernés, il n'y a pas eu d'enquête pour identifier au sein du parc des SISP les logements qui pourraient faire l'objet d'une occupation précaire. Il s'agit bien d'une possibilité de conclure des conventions de ce type qui leur est offerte dans les conditions prévues au niveau des missions de la SLRB par les articles 41 et 67 du Code bruxellois du logement.

S'agissant d'une exception pour les raisons évoquées, je considère qu'il revient en première ligne aux SISP et aux communes concernées de s'assurer si ce type de dispositif est ou non en adéquation avec la stratégie développée pour la rénovation de son patrimoine.

N'oublions pas que ces projets doivent aussi être initiés dans le cadre d'un partenariat à établir entre la SISP et le tiers extérieur (asbl et CPAS) sur la base d'une relation de confiance et que le choix des logements se fait en accord avec ce partenaire et en fonction des occupants finaux et des possibilités d'accompagnement de ce partenaire.

Je rappelle enfin à ce sujet que seuls les logements dont la rénovation est programmée en vertu des dispositions du Code bruxellois du logement peuvent être concernés et que la SLRB, dans le cadre de l'examen de la demande d'autorisation introduite par une SISP, visitera les logements que les partenaires souhaitent voir reprendre dans leur convention d'occupation précaire.

Depuis l'adoption de la convention-type par la SLRB, six conventions ont été conclues par quatre SISP à savoir les SISP Foyer du Sud, Everecity, Le Foyer Etterbeekois et BinHôme. Les partenaires de ces SISP vous avaient été communiqués en réponse à l'interpellation de Mme Désir. Avant cette date, deux autres conventions avaient déjà été autorisées par la SLRB sur la base d'une demande faite par deux SISP différentes (Sorelo et Le Foyer Bruxellois).

Pour le mode de calcul des indemnités d'occupation fixé par le gouvernement, la convention-type établie par la SLRB dans le cadre de sa mission d'encadrement du dispositif et d'autorisation des occupations ne prévoit pas d'indemnité d'occupation.

Je vous confirme que les SISP ne reçoivent donc

lokale samenwerking van start gaan. De vertrouwensrelatie tussen de OVM en de partner is van belang om het project goed te laten verlopen. Het heeft dan ook geen zin om een minimumaantal voor woningen op te leggen.

De steun vanwege de BGHM bestaat dus uit de terbeschikkingstelling van een standaardovereenkomst en informatie over de maatregel. De externe derde partij betaalt de kosten voor de ingebruikneming van de woning voor tijdelijke bewoning, en die voor de sociale begeleiding. De OVM's trekken daar geen geld voor uit. Zij staan in voor de renovatie van de woningen om ze opnieuw te verhuren.

pas d'indemnité d'occupation du tiers extérieur qui est son co-contractant mais uniquement des montants équivalents aux charges liés à l'occupation détaillées dans la convention conclue et en annexe.

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

Comme évoqué, la conclusion de conventions d'occupation précaire est l'exception vu que la mission principale des SISP est la mise en location des logements sociaux et l'occupation précaire ne peut pas non plus retarder la remise en location des logements sociaux. Cela irait à l'encontre de notre volonté partagée d'accélérer la mise en œuvre des projets. En ce qui concerne les personnes physiques occupant les lieux, la Société de logement de la Région bruxelloise (SLRB) n'a pas de contact direct avec eux, mais seulement avec la SISP, qui lui transmet les informations reçues du tiers extérieur, les rapports sur l'utilisation des lieux et l'évaluation de l'occupation en cas de demande de prolongation.

Il ressort des rapports établis par les tiers extérieurs (asbl/CPAS) sur les occupations précaires que certains occupants ont retrouvé un logement (soit sur le marché privé soit dans un logement public ou assimilé). Après la sortie des logements occupés à titre précaire, la SLRB ne reçoit plus d'informations, dans le cadre de ces conventions, sur le suivi des personnes. Selon ces mêmes rapports, les SISP concernées n'ont jamais signalé à la SLRB un problème avec leur partenaire au niveau de l'accompagnement social. Au contraire, elles ont toujours demandé les prolongations à leur convention tant que les travaux prévus n'étaient pas en voie de démarrage.

Les SISP sont les partenaires locaux les mieux placés pour apprécier le résultat de cet accompagnement. C'est encourageant et cela tend à stimuler le secteur et les communes à aller dans ce sens.

Votre proposition de solliciter des SISP pour disposer d'un nombre minimum de logements n'est pas prévue dans le cadre du contrat de gestion de niveau 2. En effet, les projets doivent être initiés via les partenariats locaux. Pour que le dispositif

fonctionne, une relation de confiance entre la SISP et le partenaire doit exister, ce que je ne peux présupposer. Imposer un quota minimum sans avoir la garantie qu'un tel partenariat soit possible me paraît difficile parce que l'un des éléments de cette relation de confiance est le choix du logement en tant que tel.

Le soutien actuel concerne donc la mise à disposition d'une convention-type par la SLRB ainsi que l'information au secteur quant à ce dispositif. C'est le tiers extérieur - asbl ou centre public d'action sociale (CPAS) - qui doit prendre en charge les frais nécessaires à la mise en état des logements permettant une occupation précaire. L'accompagnement social est également pris en charge par ce tiers extérieur. Il n'y a donc pas de moyens affectés par les SISP, qui doivent se concentrer sur leurs opérations de rénovation en vue d'une remise en location pérenne de leur patrimoine inoccupé.

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

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Uw antwoord is wat voorzichtig. U weet dat ik goed op de hoogte ben van de juridische en administratieve stappen die u gezet hebt. Dat het een uitzondering moet blijven en dat de renovatiewerken niet op de lange baan mogen worden geschoven, daar gaat iedereen sowieso van uit.*

U hebt het telkens weer over het uitzonderlijke karakter van de maatregel. Nochtans kan hij gezinnen die in de grootste ellende verkeren, soelaas bieden. Elk gezin dat niet op straat komt te staan, is een goede zaak.

Moet ik uit uw antwoord concluderen dat u het systeem eerder riskant vindt? Of wilt u zich daar niet over uitspreken?

M. Vincent De Wolf (MR).- Je trouve votre réponse un peu frileuse. Vous savez que je connais déjà tout l'accompagnement juridique, administratif et historique que vous avez fait. La logique de dire que cela doit être une exception et qu'il n'est pas question de retarder la mise en route des logements et des travaux est l'objet même de la règle de départ.

Je ne vous ai entendu parler que d'exceptions et de limites. Or, sur le terrain, cette mesure peut véritablement aider des familles qui sont dans la détresse la plus totale. Vous savez très bien qu'il existe peu de maisons de transit et qu'il est en outre très difficile d'en déloger les personnes qui y sont installées, malgré les délais prévus de six mois ou d'un an. On parle ici d'un nombre très faible de logements, mais une famille qui n'est pas dans la rue, c'est toujours cela de pris.

Votre réponse veut-elle dire que vous n'encouragez pas ce dispositif ou que vous le trouvez plutôt dangereux ? Ou ne souhaitez-vous pas vous exprimer à cet égard ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Tijdens het eerste deel van de regeerperiode hebben we sterk op doorgangshuizen ingezet. Nu bekijken we hoeveel personeel er nodig is om na te gaan welke woningen voor tijdelijke bewoning in aanmerking komen. Een snelle renovatie van de sociale woningen vinden we echter nog belangrijker.*

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- U vindt dat het initiatief van een OVM moet komen, omdat die meer greep heeft op zijn partner (vzw of OCMW). Ontmoedigt u op die manier de BGHM niet om projecten te aanvaarden?*

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

- Het incident is gesloten.

Mme Céline Fremault, ministre.- J'ai beaucoup encouragé les logements de transit sur la première partie de la législature. Ici, nous sommes en train de quantifier en termes de moyens humains ce que nécessiterait la vérification unité par unité des logements qui peuvent faire l'objet d'un contrat précaire. Pour l'instant, nous avons plutôt choisi d'accélérer la rénovation.

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

M. Vincent De Wolf (MR).- Je comprends que vous estimiez qu'il faut renvoyer l'initiative, la gestion et les opportunités vers le pouvoir local, qui domine mieux son partenaire, asbl ou CPAS, et connaît mieux les bâtiments qui sont utilisables. Cela étant posé, vous ne découragez pas la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) d'accepter des projets s'ils sont justifiés ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Non.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER OLIVIER DE CLIPPELE

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

betreffende "de toepassing van het openbaarbeheerrecht in Brussel".

QUESTION ORALE DE M. OLIVIER DE CLIPPELE

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

concernant "la mise en œuvre du droit de gestion publique à Bruxelles".

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

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).- Een Brusselse schepen kondigde in de pers aan dat zijn gemeente het openbaarbeheersrecht zou toepassen.*

Mijn politieke fractie is voorstander van

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

M. Olivier de Clippele (MR).- Nous avons pris connaissance du communiqué de presse de l'échevin de l'une des 19 communes de notre Région qui annonce la mise en œuvre du droit de gestion publique dans sa commune.

maatregelen om leegstand te bestrijden, vooral als het openbare gebouwen betreft.

Werden uw diensten betrokken bij de uitvoering van het openbaarbeheersrecht in de betrokken gemeente? Volgens het persbericht zou er 348.000 euro nodig zijn om de verdiepingen boven een handelszaak om te vormen tot vier studio's, die tegen 260 euro per maand verhuurd zouden worden. Dat komt neer op een bruto rendement van 3,5% als alle huurprijzen betaald worden.

De schepen kondigde aan dat het openbaarbeheersrecht zou worden gebruikt om studenten te huisvesten. Het gaat dus niet om personen die op een wachtlijst voor een sociale woning staan. Bent u daarvan op de hoogte? Hebt u een afwijking van de ordonnantie toegestaan?

Cet échevin fait ainsi parler de lui et c'est son droit le plus strict. Par ailleurs, ma formation politique a toujours souhaité mener une politique visant à réduire au maximum le nombre des immeubles abandonnés, certainement lorsqu'ils appartiennent à une administration publique.

Je vous interpelle, car je souhaiterais savoir si vos services ont collaboré à cette mise en œuvre du droit de gestion publique ? En effet, selon le communiqué de presse, ce bien est dans un état tel, aux étages au-dessus d'un commerce en activité, qu'il nécessite pas moins de 348.000 euros de travaux pour aménager quatre studios qui seront loués à 260 euros par mois. Cela procurerait à terme un rendement sur investissement de 3,5% brut, à condition que tous les loyers soient payés.

Plus particulièrement, l'échevin annonce que ce droit de gestion publique sera mis en œuvre pour y loger des étudiants, non pas des personnes inscrites sur la liste d'attente pour pouvoir bénéficier d'un logement social. Avez-vous été informée de cette situation ? Est-il exact que vous avez accordé une dérogation à cette ordonnance ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het Brusselse gemeentebestuur nam in de zomer van 2015 contact op met mijn kabinet om mee te delen dat het het openbaarbeheersrecht wou toepassen op twee gebouwen, en dat het problemen ondervond om die gebouwen door de gewestelijke huisvestingsinspectie te laten bezoeken.*

Mijn kabinet heeft toen onmiddellijk gereageerd en de vertegenwoordigers van het gewest (de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie en de cel Leegstaande Woningen) en van Brussel-Stad (de grondregie en het kabinet van de schepen van huisvesting) rond de tafel gebracht om de twee dossiers vlot te trekken.

Bij het gebouw aan de Adolphe Maxlaan lag een wijziging van de eigenaar aan de oorzaak van het probleem. De gewestelijke huisvestingsinspectie heeft er een controle kunnen uitvoeren. De nieuwe eigenaar zal de werken zelf uitvoeren en heeft

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous me demandez si mes services ont collaboré à cette mise en œuvre. Je peux vous dire que la Ville de Bruxelles a contacté mon cabinet en été 2015 pour m'informer de leur décision d'activer le droit de gestion publique pour deux immeubles, l'un situé rue des Fripiers et l'autre boulevard Adolphe Max. La Ville nous a fait part des difficultés à faire visiter ces immeubles par l'inspection régionale du logement.

Mon cabinet a immédiatement réagi et a réuni autour de la table des représentants de la Région - l'inspection régionale du logement et la cellule logements inoccupés - et de la Ville de Bruxelles - la régie foncière et le cabinet de l'échevin du logement - afin de débloquer ces deux dossiers.

Pour l'immeuble situé au boulevard Adolphe Max, c'est un simple changement de propriétaire qui bloquait le dossier. La visite a pu être effectuée par la Direction de l'inspection régionale du

daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.

Voor het gebouw aan de Kleerkopersstraat was de situatie heel wat ingewikkelder. De eigenaar weigerde om toegang tot het pand te verlenen. Tijdens de vergadering werd overeengekomen dat de gewestelijke huisvestingsinspectie een aanvraag bij de politierechtbank zou indienen om zonder toestemming van de eigenaar het pand te mogen betreden en de politie, een slotenmaker en een gerechtsdeurwaarder te laten komen. De inspecteurs hebben het pand kunnen bezoeken op 29 oktober 2015 en hebben nadien een rapport aan Brussel-Stad bezorgd, met een opsomming van de voornaamste werken die nodig waren om de woningen in overeenstemming te brengen met de Brusselse Huisvestingscode.

Daarnaast diende Brussel-Stad een klacht in bij de cel Leegstaande Woningen. Die cel heeft een proces-verbaal opgesteld. De eigenaar kreeg op 14 december 2015 een aanmaning om binnen drie maanden een einde aan de leegstand te maken. Omdat de eigenaar niet reageerde, werd hem op 30 maart 2016 een administratieve boete van 8.050 euro opgelegd.

Voor de uitvoering van het openbaarbeheersrecht kon het Brusselse gemeentebestuur op de medewerking van de gewestelijke administratie rekenen. De samenwerking verliep vlot. Voor de uitvoering van de werken kunnen er middelen worden aangevraagd uit een gewestelijk fonds, maar dat is tot nu toe niet gebeurd.

Ik heb net als u in de pers vernomen dat het om studentenwoningen zou gaan, maar Brussel-Stad heeft nog geen afwijking van de ordonnantie aangevraagd.

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

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).- Het is een goede zaak dat leegstand wordt bestreden en dat er boetes worden opgelegd. Waarom moet Brussel-Stad evenwel de*

logement (DIRL) et le nouveau propriétaire s'est engagé à faire lui-même les travaux. Une demande de permis d'urbanisme a été demandée à cette fin.

Pour l'immeuble situé rue des Fripiers, le problème était plus complexe. En effet, le propriétaire s'obstinait à refuser l'accès à son immeuble. Lors de la réunion, il a été convenu que la DIRL allait introduire une demande auprès du tribunal de police afin de pouvoir pénétrer dans les lieux sans l'autorisation du propriétaire et que la Ville allait s'occuper de faire venir la police, un serrurier et un huissier de justice. La DIRL a finalement pu effectuer une visite de l'immeuble concerné le 29 octobre 2015. Suite à cette visite, la DIRL a transmis à la Ville un rapport reprenant les principaux travaux à effectuer pour rendre les logements conformes au Code bruxellois du logement.

Parallèlement à cette procédure, la Ville a déposé une plainte auprès de la cellule logements inoccupés de la Région pour signaler l'inoccupation de l'immeuble. Les agents de ladite cellule se sont saisis du dossier et un constat a été dressé. Le propriétaire du bien a été mis en demeure, le 14 décembre 2015, de mettre fin à l'inoccupation dans les trois mois. En l'absence de réaction de la part du propriétaire, une amende administrative de 8.050 euros lui a été infligée le 30 mars 2016.

La Ville de Bruxelles a bénéficié d'une collaboration de l'administration dans le cadre de la mise en œuvre. Cette collaboration s'est correctement passée. Un fonds régional peut être sollicité pour l'exécution des travaux nécessaires. Il ne l'a pas été jusqu'à présent.

Concernant l'attribution de ces logements, j'ai appris comme vous par la presse qu'ils seraient destinés à des étudiants. Pour ma part, je n'ai pas été contactée à ce jour par la Ville de Bruxelles pour l'obtention d'une quelconque dérogation.

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

M. Olivier de Clippele (MR).- Je suis assez favorable à la lutte contre les immeubles inoccupés, et la taxation en est un moyen. Mais si Bruxelles dispose de la liste de tous les

identiteit van de eigenaars openbaar maken? Dat stoort mij. Is er misschien een geheime agenda?

(Opmerkingen van de heer Mampaka Mankamba)

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik hoop dat u uw partijgenoten bij Brussel-Stad op dat probleem hebt gewezen.*

(Vrolijkheid)

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de Directie van de Gewestelijke Inspectie van de Huisvesting".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Over de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) hebben we het in deze commissie al vaak gehad.*

In 2014 heb ik de directeur van de DGHI, de heer Frédéric Degives, op een colloquium horen

propriétaires visés par cette ordonnance, pourquoi cette liste doit-elle être mise en place publique ? Y a-t-il là-derrière un agenda caché ? Cela perturbe le dossier. Ils peuvent très bien contacter les personnes concernées sans devoir nécessairement déclarer publiquement qu'il s'agit d'un propriétaire qui habite dans telle ville du pays, qui possède d'autres immeubles, qu'on a pu voir à la télévision... Cette délation est assez dérangeante.

(Remarques de M. Mampaka Mankamba)

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

Mme Céline Fremault, ministre.- J'espère que vous l'avez dit à vos partenaires MR à la Ville de Bruxelles !

(Sourires)

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE 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 "la Direction de l'inspection régionale du logement".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Nous avons eu l'occasion, madame la ministre, de discuter à maintes reprises de la Direction de l'inspection régionale (DIRL) dans cette commission et, notamment, de son personnel, cheville ouvrière de l'application des politiques.

spreken over de hervorming van de Brusselse Huisvestingscode en de veranderingen die daaruit voortvloeien. Voortaan kan de DGHI onder bepaalde voorwaarden onaangekondigde controles uitvoeren, administratieve boetes opschorten, de termijn verlengen voor de uitvoering van werken enz.

De DGHI speelt een sleutelrol in de strijd tegen onbewoonbare en ongezonde huisvesting en moet daarom de middelen krijgen om haar opdracht te vervullen.

Is de sociale cel voltallig of zijn er nog aanwervingsprocedures aan de gang? Heeft die cel haar gebruikelijke activiteiten hervat? Hoeveel sociale dossiers werden er behandeld in 2014, 2015 en 2016?

Hoeveel gezinnen hebben een herhuisvestings-toelage gekregen? Hoeveel bedraagt die steun op jaarbasis?

Hoe ver staat de juridische cel? Hoeveel verhuurders werden er in 2014, 2015 en 2016 gehoord in verband met administratieve boetes? Hoeveel boetes werden er opgelegd en wat is het jaarlijkse bedrag van de boetes?

Hoeveel inspecteurs werken er momenteel bij de DGHI? In het verleden deden daar schrikwek-kende cijfers over de ronde.

Kunt u ons de cijfers geven voor 2014, 2015 en 2016 met betrekking tot het aantal effectief gecontroleerde woningen, het aantal opgelegde verhuurverboden en het aantal conform verklaarde woningen?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Sinds het begin van de regeerperiode krijgt de Directie Gewestelijke Huisvestings-inspectie (DGHI) mijn volle steun.*

J'ai aussi eu l'occasion, en 2014, d'assister à un colloque aux Facultés St-Louis sur la réforme du Code du logement et d'y entendre le directeur, M. Frédéric Degives, sur les différents changements. La DIRL a désormais la possibilité d'effectuer dans certaines conditions des inspections sans avertir les bailleurs, de suspendre l'amende administrative, de prolonger le délai d'exécution des travaux, etc.

La DIRL a un rôle capital à jouer dans la lutte contre le logement insalubre et les nombreuses questions posées à ce sujet le confirment. Il faut donc lui donner les moyens d'exercer sa mission.

Où en est la cellule sociale ? Est-elle complète ? Ou bien le recrutement est-il encore en cours ? A-t-elle repris ses activités habituelles ? Pourriez-vous nous donner des chiffres pour 2014, 2015 et 2016 concernant les dossiers sociaux ?

Tout à l'heure, M. Maron évoquait le profil social des locataires et des Bruxellois, qui préoccupe beaucoup de monde. Combien de familles ont-elles bénéficié d'une allocation de relogement ? Quel est le montant annuel de cette aide ?

Où en est la cellule juridique, qui est également nécessaire ? Pourriez-vous nous donner des chiffres pour 2014, 2015 et 2016 concernant le nombre d'auditions de bailleurs dans le cadre des amendes administratives, le nombre d'amendes imposées aux bailleurs et le montant annuel de ces amendes ?

Enfin, combien d'inspecteurs travaillent actuelle-ment à la DIRL ? Des chiffres effarants avaient été donnés par le passé, le nombre de personnes requises n'étant pas atteint pour pouvoir se rendre compte de la situation. Pourriez-vous nous donner des chiffres pour 2014, 2015 et 2016 concernant le nombre de logements réellement contrôlés, les interdictions à la location qui ont été prononcées et le nombre de logements déclarés conformes ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je peux vous assurer que depuis le début de la législature, je soutiens cette direction et que je suis de très près l'évolution de la situation.

In september zijn er twee nieuwe maatschappelijk assistenten aan de slag gegaan bij de sociale cel, die nu uit drie maatschappelijk assistenten en een administratief medewerker bestaat. Vandaag is de DGHI dus gewapend om de huurders van een woning waarvoor een verhuurverbod is uitgevaardigd, beter en individueel te begeleiden.

De sociale cel is haar wettelijke verplichtingen altijd nagekomen, ook toen ze met een personeelstekort te kampen had. In 2015 heeft de cel 169 dossiers geopend, waarna 42 gezinnen steun hebben gekregen van het Gewestelijk Solidariteitsfonds. In de eerste elf maanden van 2016 werden er 133 dossiers geopend en hebben 66 gezinnen financiële steun gekregen.

De juridische cel bestaat uit twee juristen en een juridisch assistent en functioneert naar behoren. In 2015 heeft de cel 73 boetes opgelegd voor een totaal bedrag van 281.525 euro. In de elf eerste maanden van 2016 heeft de cel 105 boetes opgelegd voor een totaal bedrag van 477.750 euro. De cijfers zijn dus gestegen in vergelijking met 2015.

De DGHI heeft twee onderzoekscellen, waar zeven inspecteurs werken die de woningen bezoeken. Twee architecten superviseren het werk van de inspecteurs. Meestal monden die bezoeken uit in het verzenden van een ingebrekestelling. Dat waren er 298 in 2015 en 295 voor de eerste elf maanden van 2016.

Dit zijn de overige cijfers waarom u vraagt. Die van 2016 hebben betrekking op de eerste elf maanden:

- aantal opgelegde verhuurverboden die in werking treden na het verstrijken van de termijn van de ingebrekestelling: 132 in 2015 en 92 in 2016;

- aantal conform verklaarde woningen na ingebrekestelling: 119 in 2015 en 137 in 2016;

- aantal afgeleverde conformiteitscontroleattesten: 117 in 2015 en 102 in 2016;

- aantal opgelegde verhuurverboden met onmiddellijke inwerkingtreding: 90 in 2015 en 73 in 2016.

Concernant la cellule sociale, j'ai une bonne nouvelle : deux assistants sociaux ont été engagés le 1er septembre dernier et sont pleinement opérationnels. Cette cellule compte désormais quatre membres, dont trois assistants sociaux et un collaborateur administratif. Ces nouvelles recrues permettent à la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) de reprendre un accompagnement plus individualisé des locataires dont le logement a été frappé d'une interdiction à la location.

Vous me demandez de vous communiquer le nombre de dossiers :

- en 2015, 169 dossiers sociaux ont été ouverts et 42 ménages ont pu bénéficier de l'aide du fonds régional de solidarité ;

- pour les onze premiers mois de 2016, 133 dossiers ont été ouverts et 66 ménages ont été aidés financièrement.

La cellule sociale a repris ses activités habituelles et je tenais aussi à vous rappeler qu'elle n'a jamais manqué à ses obligations légales, même lorsqu'elle fonctionnait à personnel réduit.

La cellule juridique compte trois agents, dont deux juristes et un assistant juridique, et fonctionne très bien. En 2015, 73 amendes ont été infligées pour un montant total de 281.525 euros. Pour les onze premiers mois de 2016, le nombre d'amendes imposées est passé à 105, pour un montant total de 477.750 euros.

Les chiffres ont augmenté par rapport à l'année dernière. La DIRL compte deux cellules d'enquête, avec sept inspecteurs chargés d'effectuer les visites sur le terrain. Le travail de ces inspecteurs est supervisé par deux architectes. Le résultat le plus fréquent de ces visites, et donc du travail des inspecteurs, est l'envoi de mises en demeure : 298 en 2015 et 295 au 30 novembre 2016.

Viennent, ensuite, par ordre d'importance (chiffres 2016 pris au 30 novembre) :

- les interdictions à la location après expiration du délai de mise en demeure : 132 en 2015 et 92 en 2016 ;

Het aantal beslissingen is de laatste twee jaar dus stabiel en ik kan u verzekeren dat de DGHI in staat is om de klachten en aanvragen die het ontvangt, naar behoren te behandelen.

Wat we moeten onthouden, is dat er door toedoen van de DGHI elke maand zo'n 20 woningen opnieuw conform gemaakt worden.

- les déclarations de conformité après mise en demeure : 119 en 2015 et 137 en 2016 ;

- les délivrances d'attestations de contrôle de conformité : 117 en 2015 et 102 en 2016 ;

- les interdictions immédiates à la location : 90 en 2015 et 73 en 2016.

Le volume des décisions est donc stable sur les deux dernières années et je ne peux que vous rassurer : la DIRL est en mesure de traiter les plaintes et les demandes d'attestation de contrôle de conformité qui lui sont adressées.

Ce qu'il faut retenir de tous ces chiffres c'est que, suite à l'intervention de la DIRL, 20 logements sont remis en conformité tous les mois.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Is de sociale cel werkelijk voltallig, met één bediende en twee maatschappelijk assistenten?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik ben nog van plan om een coördinator en een bijkomende maatschappelijk assistent aan te werven. Ook de juridische cel zal versterkt worden met een bijkomende medewerker en er zal een achtste inspecteur bij komen.*

In 2017 zullen er dus vier extra personeelsleden aangeworven worden.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Volstaat die personeelsbezetting volgens u?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- In elk geval hebben we daarmee een aantal essentiële functies versterkt.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- De huisjesmelkers zijn dus gewaarschuwd.*

- Het incident is gesloten.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Merci pour ces précisions. Concernant la cellule sociale, celle-ci est-elle réellement complète avec un employé et deux assistants sociaux ? Avez-vous l'intention...

Mme Céline Fremault, ministre.- Je compte encore engager un coordinateur et un assistant social supplémentaires. Nous renforcerons cette cellule, tout comme la cellule juridique, qui comptera un membre supplémentaire. Il y aura également un inspecteur supplémentaire.

Quatre engagements sont ainsi prévus pour 2017.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Vous estimez pouvoir être efficace avec cet effectif ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous aurons en tous les cas renforcé une série de postes essentiels pour l'accomplissement des objectifs.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Les marchands de sommeil peuvent donc déjà s'inquiéter.

- L'incident est clos.