PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Commissie voor de Huisvesting

VERGADERING VAN

DONDERDAG 8 JUNI 2017

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Commission du Logement

RÉUNION DU

JEUDI 8 JUIN 2017

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 5

Interpellatie van mevrouw Fatoumata Sidibé 5

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

betreffende "de nieuwe promotiecampagne om eigenaars te sensibiliseren voor het te huur stellen van hun eigendommen door de SVK's".

Toegevoegde interpellatie van mevrouw Caroline Désir, 5

betreffende "de nieuwe bewustmakings-campagne van de SVK's om nieuwe goederen te beheren in Brussel".

Samengevoegde bespreking – Sprekers: 8

De heer Olivier de Clippele (MR)
Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI)
Mevrouw Céline Fremault, minister
Mevrouw Caroline Désir (PS)

MONDELINGE VRAAG 14

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 14

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

betreffende "de laatste projectoproep inzake intergenerationeel wonen".

INTERPELLATIES 16

Interpellatie van de heer Michel Colson 16

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

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 5

Interpellation de Mme Fatoumata Sidibé 5

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 nouvelle campagne de promotion à destination des propriétaires en vue de les sensibiliser à la mise en location de leurs biens par le biais des AIS".

Interpellation jointe de Mme Caroline Désir, 5

concernant "la nouvelle campagne de sensibilisation lancée par les AIS en vue de gérer de nouveaux biens à Bruxelles".

Discussion conjointe – Orateurs : 8

M. Olivier de Clippele (MR)
Mme Fatoumata Sidibé (DéFI)
Mme Céline Fremault, ministre
Mme Caroline Désir (PS)

QUESTION ORALE 14

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 14

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 dernier appel à projets de logement intergénérationnel".

INTERPELLATIONS 16

Interpellation de M. Michel Colson 16

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité

Energie,

betreffende "het uitstaand bedrag van de BGHM".

Bespreking – Sprekers: 18

De heer Olivier de Clippele (MR)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Michel Colson (DéFI)

Interpellatie van de heer Alain Maron 26

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

betreffende "de verhoging van de inkomenplafonds van de gezinnen die in aanmerking komen voor een lening bij het Woningfonds".

Bespreking – Sprekers: 27

De heer Michel Colson (DéFI)
De heer Alain Maron (Ecolo)
Mevrouw Caroline Désir (PS)
De heer Olivier de Clippele (MR)
Mevrouw Céline Fremault, minister

MONDELINGE VRAGEN 36

Mondelinge vraag van mevrouw Caroline Désir 36

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

betreffende "de uitbreiding van het woningpark in openbaar beheer via samenwerking met de privésector".

Mondelinge vraag van de heer Emmanuel De Bock 39

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

betreffende "de verwezenlijking van woningen in de leegstaande stations".

de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "l'encours de la SLRB".

Discussion – Orateurs : 18

M. Olivier de Clippele (MR)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Michel Colson (DéFI)

Interpellation de M. Alain Maron 26

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

concernant "le relèvement des plafonds de revenus des ménages visés par les prêts du Fonds du logement".

Discussion – Orateurs : 27

M. Michel Colson (DéFI)
M. Alain Maron (Ecolo)
Mme Caroline Désir (PS)
M. Olivier de Clippele (MR)
Mme Céline Fremault, ministre

QUESTIONS ORALES 36

Question orale de Mme Caroline Désir 36

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

concernant "l'augmentation du parc de logements à gestion publique via une collaboration avec le secteur privé".

Question orale de M. Emmanuel De Bock 39

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

concernant "la création de logements dans les gares abandonnées".

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW FATOUMATA SIDIBÉ

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

betreffende "de nieuwe promotiecampagne om eigenaars te sensibiliseren voor het te huur stellen van hun eigendommen door de SVK's".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR,

betreffende "de nieuwe bewustmakings-campagne van de SVK's om nieuwe goederen te beheren in Brussel".

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).- De sociale verhuurkantoren (SVK) zijn dankzij de steun van het Brussels Gewest belangrijke spelers geworden in de verhuur van betaalbare woningen. Iedereen wint erbij: de eigenaar verhuurt zijn woning zonder risico's of zorgen en personen met een bescheiden inkomen krijgen toegang tot een fatsoenlijke woning.*

Het beheer wordt gedaan voor de eigenaar, die maandelijks zijn huur ontvangt, ongeacht of het pand verhuurd is of niet. Het SVK onderhoudt de woning, dekt huurschade en voert de nodige renovaties uit. In ruil voor het verhuren onder de marktprijs krijgt de eigenaar een fiscaal voordeel.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME FATOUMATA SIDIBÉ

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

concernant "la nouvelle campagne de promotion à destination des propriétaires en vue de les sensibiliser à la mise en location de leurs biens par le biais des AIS".

INTERPELLATION JOINTE DE MME CAROLINE DÉSIR,

concernant "la nouvelle campagne de sensibilisation lancée par les AIS en vue de gérer de nouveaux biens à Bruxelles".

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Les agences immobilières sociales (AIS) sont devenues des acteurs incontournables de la mise à disposition de logements de qualité à des prix abordables, et ce, grâce à l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale. C'est une formule gagnant-gagnant, puisqu'elle permet à chacun d'y trouver son compte. D'un côté, le propriétaire loue son bien sans risque ni souci, et de l'autre, un public aux revenus modestes, incapable de payer les loyers élevés proposés sur le marché, peut avoir accès à un logement décent.

Le propriétaire bénéficie d'une gestion locative, perçoit son loyer chaque mois, que le bien soit

Ongeveer 4.500 eigenaars verhuren via een Brussels SVK. Volgens de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) is dat 10% meer dan een jaar geleden.

De sector groeit en zowel privé-investeerders, rechtspersonen als natuurlijke personen maken van de mogelijkheid gebruik. De promotiecampagne om eigenaars aan te sporen hun pand te verhuren, juichen we dan ook toe. Gebruikt u daarbij ook andere media dan radio en televisie?

Het is de bedoeling eigenaars te informeren over de voordelen van verhuren via een SVK. Duidelijke, coherente informatie is nodig om twijfelaars over de streep te trekken.

Sommige SVK's bieden hoofdhuurovereenkomsten, andere beheersovereenkomsten. De twee formules zijn moeilijk te onderscheiden en eigenaars kunnen bovendien moeilijk een voorbeeld van die overeenkomsten, en dus duidelijke informatie, te pakken krijgen.

Het einde van de beheersovereenkomst betekent niet automatisch het einde van het huurcontract tussen de SVK en de huurder. De verhuurder moet de huurder dan dezelfde voorwaarden blijven aanbieden, maar zonder de garanties van het SVK.

Is het niet mogelijk om op de website van de FEDSVK uitleg te geven over het verschil tussen de twee formules?

De SVK's concurreren niet met elkaar, wat een goede zaak is, aangezien ze een sociale opdracht hebben. Sommige geven informatie via de telefoon, andere alleen op afspraak. Het is dus niet altijd eenvoudig om de nodige informatie te krijgen. Kunt u de procedures op elkaar afstemmen?

Sommige SVK's bieden alleen huurcontracten van negen jaar aan, andere contracten van drie, zes of negen maanden, of een van een jaar dat met drie jaar kan worden verlengd. Om welke redenen bieden de SVK's zulke uiteenlopende contracten aan?

Weigeren SVK's vaak om een huurcontract te verlengen? Waarom doen ze dat? Krijgt de

loué ou non. Le logement est entretenu, les dégâts locatifs couverts et les rénovations nécessaires effectuées. En outre, le propriétaire profite d'avantages fiscaux. En contrepartie, il doit accepter un loyer inférieur au prix du marché.

Quelque 4.500 propriétaires ont une maison ou un appartement en location via une AIS à Bruxelles, soit 10% de plus qu'un an auparavant, selon la Fédération des agences immobilières sociales de la Région-Capitale (Fedais).

Le secteur est en croissance et les profils des propriétaires se diversifient : investisseurs privés, personnes morales et physiques. C'est donc avec plaisir que nous avons accueilli la campagne de promotion destinée aux propriétaires susceptibles de mettre leur bien en location. Outre la radio et la télévision, d'autres médias ont-ils été utilisés pour diffuser cette campagne, censée couvrir le mois de mai ?

Cette bonne initiative vise à sensibiliser et à informer les propriétaires sur les avantages qu'offre une mise en location de leur bien au travers des AIS. Une information la plus transparente et la plus cohérente possible est nécessaire pour rassurer ceux qui hésitent encore à franchir le pas.

Certaines AIS proposent un bail principal, d'autres un mandat de gestion. Cependant, à moins de contacter les AIS individuellement, avec parfois le risque d'obtenir des informations disparates, il est difficile de faire la distinction entre ces deux formules. Cela vaut d'autant plus qu'il n'est pas aisé, pour le propriétaire, d'obtenir un modèle de contrat-type de bail ou de mandat de gestion et, donc, d'avoir une information claire et précise.

Selon mes informations, la fin du contrat de gestion ne met pas automatiquement terme au contrat de location conclu entre une AIS et un locataire. Le propriétaire doit dès lors garder le locataire aux mêmes conditions de location, mais sans bénéficier des garanties de l'AIS.

Ne pourrait-on envisager d'expliquer clairement, sur le site de la Fedais, ce que recouvre, pour les locataires et propriétaires, la différence entre ces deux formules ?

Les AIS fonctionnent sur un mode de non-

huurder in dat geval begeleiding?

Bij sommige SVK's kan iedereen terecht, andere aanvaarden alleen kandidaat-huurders die sociale begeleiding krijgen. Ik vroeg een overzicht van de SVK's die iedereen aanvaarden, aangezien de informatie daarover niet altijd correct is.

Welke geïndexeerde huurplafonds op basis van het aantal kamers, het type gebouw en het inkomen van de huurder gebruiken de SVK's in 2017? Kunnen we daar een overzicht van krijgen?

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

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Mevrouw Sidibé heeft net de essentie van de kwestie uiteengezet.*

(Samenspraak)

De PS gelooft in het systeem van SVK's omdat we daarmee het openbare aanbod van betaalbare woningen kunnen aanvullen.

Uit een Belgabericht van maandag 15 mei blijkt

concurrence et c'est très bien, l'objectif n'étant pas d'être rentable, mais de remplir une mission sociale. Certaines dispensent des informations par téléphone, d'autres sur rendez-vous. Il n'est donc pas forcément évident d'obtenir les informations nécessaires. Les procédures pourraient-elles être harmonisées ?

Concernant la durée des baux, certaines AIS proposeraient uniquement un contrat de bail de neuf ans ferme, tandis que d'autres proposent des contrats de trois, six ou neuf ans, voire d'un an renouvelable avant un contrat de trois ans. Il y a donc beaucoup de disparités, même si elles sont sans doute logiques. Quelles sont les raisons qui poussent à proposer tel ou tel contrat de bail ou mandat de gestion ?

II me revient qu'il arrive qu'une AIS refuse de renouveler un contrat de bail. Ces cas sont-ils nombreux ? Quels sont les motifs invoqués ? Existe-t-il un accompagnement du locataire se retrouvant dans cette position difficile, d'autant que les AIS sont un rempart contre une discrimination très présente ?

Certaines AIS permettent l'inscription directe et d'autres n'inscrivent que les candidats locataires qui reçoivent un accompagnement social. J'ai demandé la liste des AIS qui acceptent les inscriptions directes, les informations n'étant pas toujours exactes.

Quels sont les plafonds indexés utilisés en 2017 pour les loyers selon le nombre de chambres, le type de bâtiment et les revenus de l'occupant ? Peut-on disposer de la grille ad hoc mise à jour ?

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

Mme Caroline Désir (PS).- Mme Sidibé vient d'aborder les éléments essentiels de cette question.

(Colloques)

Pour éviter d'être redondante, je vous ferai simplement part du fait que mon groupe croit au système des AIS. Cette formule est intéressante et positive, car elle permet de compléter l'offre de logements "publics" mis à disposition à des tarifs sociaux. C'est aussi une formule avantageuse, tant

dat er een nieuwe campagne is gestart om vastgoedeigenaars te overtuigen om hun woning via een SVK te verhuren. Dat is een goede zaak, want we moeten het bestaande aanbod van 4.500 woningen verder uitbreiden.

Via welke kanalen verliep de campagne? Is het SVK-budget verhoogd met het oog op het eventuele succes van de campagne?

Zijn er in 2016 en 2017 nieuwe aanvragen tot erkenning van SVK's ingediend? Hebben bewustmakingscampagnes een positieve impact op het aantal aanvragen?

Om het verschil tussen de huurprijzen bij SVK's en die op de privémarkt te verkleinen, heeft de regering een aantal zones afgebakend waarin de huurprijzen voor woningen die aan een SVK worden toevertrouwd, 10% hoger mogen liggen. Bestaat er een kaart met die zones? Heeft de verhoging ertoe geleid dat er meer woningen aan SVK's werden toevertrouwd in die buurten?

Samengevoegde bespreking

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

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).- Dit is een formule die alle partijen ten goede komt. Het is dus een goed idee om de eigenaars te wijzen op deze mogelijkheid.*

Hebt u er al aan gedacht om de SVK's te betrekken bij community land trust-projecten, die langetermijnhuurovereenkomsten mogelijk maken dankzij een erfpacht- en opstalrecht?

pour les propriétaires que pour les locataires.

Une dépêche de l'agence Belga du lundi 15 mai nous a appris qu'une nouvelle campagne avait été lancée, tout au long du mois de mai, pour faire entrer de nouveaux logements dans le dispositif. Cela me semble positif, car il est important d'accroître l'offre, qui est aujourd'hui de 4.500 logements.

Via quels vecteurs de communication cette campagne de sensibilisation des propriétaires a-t-elle été diffusée ? Avez-vous opté pour des spots radiophoniques et télévisés ou des affiches ? Des courriers ont-ils été envoyés directement à certains propriétaires ? Étant donné que les subventions des AIS fonctionnent par palier, en cas de succès de la campagne, les budgets alloués aux AIS seront-ils revus à la hausse ?

De nouvelles demandes d'agrément d'AIS ont-elles été introduites en 2016 et 2017 ? Comme ce n'est pas la première campagne du genre, constatez-vous un impact positif sur les demandes d'agrément ?

Afin de réduire l'écart assez important entre les loyers pratiqués par les AIS et ceux pratiqués sur le marché privé dans certains quartiers, le gouvernement a défini certaines zones dans lesquelles les loyers de logements donnés en gestion à une AIS pourront être majorés de 10%. Pourriez-vous nous communiquer une carte sur laquelle figurent ces quartiers ? Ces majorations de loyers ont-elles connu le succès escompté, en augmentant le nombre de logements pris en gestion par les AIS dans les quartiers concernés ?

Discussion conjointe

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

M. Olivier de Clippele (MR).- C'est en effet une formule qui profite à chacun. Lancer une campagne à destination des propriétaires est donc une bonne initiative, d'autant que les biens ne sont pas toujours gérés correctement et sont même parfois à l'abandon.

Avez-vous déjà songé à intégrer dans les AIS des projets de community land trust ? Cela permettrait

Zal er een specifieke campagne komen voor eigenaars die hun pand leeg laten staan? Wij zouden op twee niveaus kunnen werken: een renovatiebedrijf zou aan de eigenaar een opstal- of erfpachtrecht kunnen vragen, en daarnaast zou een SVK de woning kunnen beheren.

d'inscrire les locations dans la durée, grâce à un droit d'emphytéose et de superficie.

Par ailleurs, une campagne spécifique vise-t-elle les propriétaires qui laissent leurs biens à l'abandon ? Nous pourrions en effet travailler à deux niveaux : une entreprise de rénovation demanderait un droit de superficie ou d'emphytéose au propriétaire, qui ne se dessaisirait pas de son bien, et parallèlement, une AIS gérerait le logement pour disposer du budget nécessaire à l'investissement.

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

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

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).- Klopt het dat de huurovereenkomst een clausule kan omvatten die inhoudt dat de eigenaar geen einde aan de huurovereenkomst mag maken voor persoonlijk gebruik?*

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Il me revient que le contrat de bail peut comporter une clause stipulant l'impossibilité, pour le propriétaire, de mettre fin au mandat et au bail à tout moment, comme le prévoit la législation sur les baux, pour occupation personnelle ou par un membre au premier degré de la famille. Confirmez-vous cette information ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- U weet dat ik ook in de SVK's geloof. Daarom steun ik de sector van bij het begin van mijn ambtsperiode.*

Naast de financiering van de SVK's, trekken we jaarlijks 150.000 euro uit voor de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK), die ook instaat voor de jaarlijkse promotiecampagne.

Van september 2016 tot augustus 2017 wordt er geadverteerd in Le Soir Immo, La Libre Immo, Bruzz, Le Cri/Eigenaarsmagazine en Eigenaarsmagazine. De radiocampagne liep in 2017 van 2 tot 23 mei, met dezelfde spots van 2015 en 2016, op La Première, Viva Bruxelles en Brabant Wallon, Classic 21 Bruxelles en Brabant Wallon en Musiq3.

De FEDSVK-subsidie blijft in principe telkens dezelfde, ongeacht het succes van de campagne. Soms kennen we uitzonderlijke subsidies toe voor welbepaalde projecten. In 2015 hebben we

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous le savez, et je l'ai répété à de nombreuses reprises, je crois beaucoup au dispositif des AIS. C'est la raison pour laquelle j'ai, depuis mon entrée en fonction, souhaité soutenir et renforcer ce secteur.

Outre le financement des AIS, nous soutenons également la Fedais à hauteur de 150.000 euros par an. Elle gère ce budget en fonction de ses besoins. Les campagnes de promotion en font partie. Elles sont portées par la Fedais elle-même. Ces campagnes sont récurrentes et se font chaque année. Les modes de communication utilisés en 2017 sont assez semblables à ceux utilisés les années précédentes.

En presse écrite, de septembre 2016 à août 2017, les titres relais de la campagne sont Le Soir Immo, La Libre Immo, Bruzz, le Cri/Eigenaars Magazine, Eigenaars Magazine. En radio, en 2017, la campagne a eu lieu du 2 au 23 mai, période jugée favorable en termes de prospection. Les deux spots déjà utilisés en 2015 et 2016 ont été réutilisés en 2017. Ils ont été diffusés sur La

bijvoorbeeld 450.000 euro extra uitgetrokken voor de ontwikkeling van gemeenschappelijke software voor de hele sector.

De subsidies aan de SVK's hangen daarentegen wel af van het aantal woningen dat ze beheren. Als de campagne succes heeft, kunnen de SVK's hun portfolio uitbreiden en stijgen bijgevolg de subsidies.

Van 30 september 2015 tot 30 september 2016 steeg het aantal woningen dat de SVK's beheerden met 463. Het is echter moeilijk om te bepalen in welke mate de promotiecampagne de stijging beïnvloedt.

U weet dat de regering de erkenning van nieuwe SVK's heeft bevroren. We willen eerder de bestaande SVK's laten groeien en beter subsidiëren dan een wildgroei in de hand te werken.

Toch zijn er twee uitzonderingen op die regel:

- als bijkomende erkenning leidt tot een substantiële stijging van het aanbod in een gemeente waar SVK's op het ogenblik van de aanvraag minder dan honderd woningen beheren;

- als bijkomende erkenning leidt tot een voldoende groot aanbod van woningen die, door hun omvang, toegankelijkheid voor mensen met een handicap enzovoort, onder de richtlijnen van de gewestelijke beleidsverklaring vallen.

Het besluit houdende organisatie van de SVK's dateert van 17 december 2015. De regering moest daarna de gebieden met verhoogde huurprijs nog afbakenen en geïnformatiseerd in kaart brengen, wat met Brugis is gebeurd.

De SVK's wisten daardoor pas sinds 8 september 2016 in welke gebieden een verhoogde huurprijs geldt. Voor de berekening van de subsidies voor 2017 werd de lijst van SVK-woningen op 30 september 2016 afgesloten, waardoor de verhoogde huurprijs slechts op een beperkt aantal nieuwe woningen van toepassing was.

Alles samen werden er 36 woningen in gebieden met verhoogde huurprijs in beheer genomen tussen 8 en 30 september 2016. In dezelfde periode werden kwamen er 271 woningen in

Première (88 passages), Viva Bruxelles et Brabant Wallon, Classic 21 Bruxelles et Brabant Wallon et Musiq3.

Le subside à la Fedais reste en principe le même d'année en année, peu importe le succès des campagnes. Des subsides exceptionnels sont parfois octroyés pour des objectifs biens précis, comme ce fut le cas en 2015 pour la création d'un logiciel de gestion commun à l'ensemble du secteur, pour lequel un budget complémentaire de 450.000 euros a été octroyé.

Par contre, le subside des AIS dépend du nombre de logements pris en gestion. Si la campagne porte ses fruits, les AIS pourront alors augmenter leur patrimoine et voir le subside qui leur est octroyé augmenter.

Rappelons qu'entre le 30 septembre 2015 et le 30 septembre 2016, dates prises en considération pour le calcul des subsides 2016 et 2017, le parc des AIS a augmenté de 463 nouveaux logements. Il est toutefois difficile de déterminer la part résultant de la campagne de promotion.

En ce qui concerne les demandes d'agrément de nouvelles AIS, vous savez que le gouvernement s'est accordé sur la mise en place d'un moratoire sur l'agrément de nouvelles AIS. L'objectif poursuivi est de favoriser la croissance des structures existantes et, partant, de mieux les subventionner, plutôt que de multiplier le nombre d'AIS.

Deux exceptions ont toutefois été prévues :

- l'agrément excédentaire permet d'accroître de manière importante l'offre de logements gérés par les agences immobilières sociales dans une commune sur le territoire de laquelle le nombre de logements de ce type est, au moment de la demande d'agrément, inférieur à cent ;

- l'agrément excédentaire permet de garantir une offre suffisante de logements qui, de par leurs caractéristiques, telles que la taille, l'accessibilité aux personnes handicapées, etc., ou le public spécifique auxquels ils s'adressent - étudiants, sans-abri, etc. -, s'inscrivent dans les lignes directrices de la déclaration de politique régionale en vigueur.

andere gebieden bij. Volgend jaar krijgen we zicht op een volledig jaar. Ik zal de kaart met de gebieden bij het verslag laten voegen. Ze staat ook online.

We kunnen de SVK's niet opdelen in een groep die huurcontracten gebruikt en een andere die met beheersmandaten werkt, want zo zwart-wit is de toestand niet. Het hangt ook af van hoe de eigenaar van de woning het ziet.

De FEDSVK is een autonome instelling. Ze maakt dus zelf uit wat ze op haar site publiceert. Logement.brussels bevat wel alle informatie.

Elk SVK bekijkt zelf hoe ze eigenaars benadert, voor zover het de bepalingen van het besluit naleeft.

Er is altijd een risico op concurrentie tussen SVK's, maar volgens informatie uit de sector blijft die beperkt. De interne werking biedt immers de mogelijkheid om lopende onderhandelingen aan te melden, zodat andere SVK's geen prospectie doen naar een goed waarover al onderhandelingen lopen. Het gaat om een gentlemen's agreement, niet om een formeel verbod. Tot nu toe hebben we geen weet van grote problemen die sterkere controles zouden rechtvaardigen.

De contracten tussen de SVK's en de eigenaars moeten overeenstemmen met de modellen die bij het besluit zitten. Dat betekent niet dat er geen extra bepalingen kunnen bijkomen.

De Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat het contract ten minste drie jaar moet lopen in geval van eenvoudige huur of negen jaar als er belangrijke renovatiewerken moeten gebeuren. De SVK's hebben het recht om langer lopende contracten af te sluiten als de eigenaar daarmee instemt. De modelcontracten voorzien in de mogelijkheid om de voortijdige opzeg te beperken of onmogelijk te maken.

De contractuele relaties tussen de SVK's en de huurders zijn niet alleen onderworpen aan de Brusselse Huisvestingscode en het besluit van 17 december 2015, maar ook aan de algemene regels in verband met huurcontracten. Zoals elke verhuurder hebben de SVK's dus de mogelijkheid om een contract op te zeggen.

En ce qui concerne les zones à loyer majoré, il convient de préciser que l'arrêté organisant les agences immobilières sociales date du 17 décembre 2015. Il a fallu ensuite que le gouvernement adopte les zones à loyer majoré. Il convenait enfin de traduire la décision du gouvernement dans un outil cartographique informatisé, ce qui a été fait avec Brugis.

Partant, les agences immobilières sociales n'ont pu prendre réellement connaissance des zones à loyer majoré qu'à partir du 8 septembre 2016. Or, pour le calcul de la subvention 2017, la liste des logements des AIS a été arrêtée à la date du 30 septembre 2016, ce qui a limité le nombre de nouveaux logements pouvant bénéficier de ces loyers majorés.

Au total, 36 logements situés dans des zones à loyer majoré ont été pris en gestion entre le 8 et le 30 septembre 2016. À titre de comparaison, pour la même période, 271 logements ont été pris en gestion hors de ces zones. Il faudra faire le point l'année prochaine sur un exercice complet. Je joins en annexe du rapport les cartes reprenant ces zones. Vous pouvez également les consulter en ligne sur le site du Moniteur belge et sur celui de Brugis. Il suffit d'y introduire l'adresse d'un bien pour savoir s'il est situé dans une zone à loyer majoré. C'est très facile.

Quant à la question de Mme Sidibé sur la distinction entre contrat de bail et mandat de gestion, il est réducteur de scinder les AIS en deux groupes selon qu'elles utilisent tel ou tel autre contrat. S'il est vrai que chaque AIS a son outil de prédilection pour gérer ses relations avec les propriétaires, les deux types de contrat se retrouvent dans le parc de la plupart des AIS. Cela dépend également de la volonté du propriétaire cédant son bien.

S'agissant de l'information du public, la Fedais est une entité autonome. À ce titre, elle reste libre du contenu de son site. Pour sa part, logement.brussels délivre, sur demande, l'ensemble des informations nécessaires.

Les pratiques de prospection ou de négociation avec les propriétaires relèvent de l'autonomie de gestion de chaque AIS, pour autant qu'elles respectent les dispositions figurant dans l'arrêté (respect des plafonds de montants et conformité

Mijn administratie heeft geen concrete gegevens waarmee we kunnen achterhalen wat de reden is voor het niet verlengen van een huurcontract, noch of dat op verzoek van de huurder of van het SVK gebeurde.

Veertien van de SVK's werken met rechtstreekse inschrijvingen, de andere negen via partners. Op de FEDSVK-site staat de lijst van SVK's gerangschikt volgens inschrijvingswijze.

Ik zal u de bijlagen over de volgens artikel 16 geïndexeerde huurplafonds bezorgen, met de indexering van het forfaitaire en het variabele gedeelde op basis van de profielen.

De community land trust is gericht op het verwerven van vastgoed. Dat is dus een andere benadering, die geen samenwerking met een SVK vereist. Ik ben echter bereid om te luisteren naar wat u daarover te zeggen hebt, mijnheer de Clippele!

Er bestaat echter wel een project voor kangoeroewonen waarin bepaalde woningen zijn voorbehouden voor de community land trust en andere aan een SVK. Beide systemen bestaan daar dus naast elkaar.

Ik ben gestart met een campagne om leegstaande etages om te bouwen tot woningen en heb een projectoproep voor samenwerking tussen eigenaars en SVK's gedaan. Ik verwachte de offertes tegen 19 juli.

Mijn administratie, de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI), wijst eigenaars bij elk bezoek op het bestaan van een SVK.

des contrats).

Le risque de concurrence entre AIS existe toujours. Néanmoins, selon les informations qui nous parviennent du secteur, il est limité, étant donné notamment le mode de fonctionnement interne du secteur, qui prévoit par exemple de pouvoir signaler une négociation en cours afin que les autres AIS ne prospectent pas un bien qui fait l'objet d'une négociation entamée.

Il s'agit bien entendu d'un gentlemen's agreement et non d'une interdiction en tant que telle. La plupart du temps, lorsqu'un cas de concurrence se présente, il se règle en douceur afin d'éviter tout risque de surenchère : retrait spontané des négociations, concertations, etc. Ni mon administration, ni moi-même n'avons connaissance de situations ou de dysfonctionnements qui justifieraient de renforcer les contrôles sur cet aspect.

Pour ce qui est de la durée des baux, les contrats signés entre les AIS et les propriétaires doivent être conformes aux modèles annexés à l'arrêté. Cela n'empêche pas l'inclusion de dispositions supplémentaires, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec le cadre légal du secteur.

Le Code bruxellois du logement prévoit que la prise en gestion doit être de minimum trois ans en cas de gestion ou de location simple, ou de neuf ans en cas de travaux de rénovation importants. Les AIS ont le droit de contracter des baux d'une durée plus longue si le propriétaire est d'accord.

En ce qui concerne la faculté de résiliation, les contrats types annexés à l'arrêté du 17 décembre 2015 prévoient la possibilité, pour les parties, d'exclure ou de limiter les facultés de résiliation anticipée.

Concernant les refus de renouveler le bail d'un locataire, il convient de rappeler que les relations contractuelles entre les AIS et les locataires ne sont pas seulement soumises au Code bruxellois du logement et à l'arrêté du 17 décembre 2015, mais aussi aux règles générales en vigueur en matière de bail. Comme tout bailleur, et dans les mêmes limites, les AIS ont la donc possibilité de ne pas reconduire un contrat moyennant un préavis. Les causes d'une non-reconduction peuvent être multiples (dégradation, non-paiement

du loyer, conflits, etc.).

Mon administration ne dispose toutefois pas de données permettant d'identifier le motif d'une non-reconduction de bail, ni de savoir si elle a été sollicitée par le locataire ou par l'AIS. Nous ne possédons pas davantage d'informations sur le parcours des locataires.

Pour ce qui concerne les inscriptions sur les listes des AIS, la majorité des agences, soit quatorze, fonctionnent par inscription directe, et les neuf autres via des partenaires. Le site internet de la Fedais reprend la liste des AIS en fonction du mode d'inscription.

En ce qui concerne votre question relative aux loyers, je vais vous transmettre des annexes sur les grilles de plafonds indexés selon l'article 16, avec l'indexation de la partie forfaitaire et de la partie variable en fonction des profils, ceci du studio à la maison quatre chambres. Cela vous donnera une vue d'ensemble des demandes formulées.

Concernant le partenariat entre le community land trust et l'AIS, je dirais que le community land trust vise une optique d'acquisition. Il ne s'agit donc pas de la même logique et le partenariat avec l'AIS n'est pas nécessaire. Je suis cependant toute prête à vous écouter à ce sujet, M. de Clippele !

Par contre, il existe un projet de logement intergénérationnel où, dans le même projet, certains logements sont réservés au community land trust et d'autres à une AIS. Ce ne sont donc pas des logements du community land trust qui sont cédés à une AIS : dès le départ, ils sont répartis entre deux acteurs. Les deux réalités coexistent.

En ce qui concerne les biens à l'abandon, j'ai lancé une campagne sur les étages vides, notamment au-dessus des commerces, pour faciliter leur reconversion en logements, ainsi qu'un appel à projets pour les collaborations entre propriétaires et AIS. Les offres doivent être rentrées pour le 19 juillet prochain.

Mon administration, la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), signale toujours aux propriétaires qu'elle visite l'existence d'une AIS, afin de les inciter à la contacter.

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).- De website van de federatie van de FEDSVK is heel goed opgesteld, maar er wordt nergens uitgelegd wat het verschil tussen een beheersmandaat en een huurcontract is.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik zal dat aan de federatie melden.*

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Ik begrijp dat het wat vroeg is om een balans op te maken voor de zones waarin de huurprijs met 10% verhoogd mag worden. Ik zal u opnieuw interpelleren nadat het systeem een jaar in werking is. Voor de perimeter van die zones zal ik de website Brugis raadplegen.*

U zegt dat er 463 nieuwe woningen zijn geregistreerd in 2015-2016. Is dat een grotere stijging dan in de voorgaande jaren?

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

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAAG

De voorzitter.- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Mampaka Mankamba.

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,

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- J'en reviens à l'information donnée aux propriétaires sur la distinction entre mandat de gestion et bail principal. Le site de la Fedais est extrêmement bien fait, mais il manque d'explications sur ce point précis. Pour le reste, le travail accompli est extraordinaire.

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous le signalerons à la Fedais.

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

Mme Caroline Désir (PS).- J'ai compris qu'il était un peu tôt pour dresser un bilan concernant les zones dans lesquelles les loyers de logements donnés en gestion à une AIS peuvent être majorés de 10%. Nous y reviendrons lorsque le dispositif aura fonctionné pendant un an. Pour la cartographie de ces zones, je consulterai le site de Brugis.

Vous dites avoir enregistré 463 nouveaux logements pour l'année 2015-2016. Cette augmentation est-elle supérieure aux années précédentes ?

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est une réelle progression, oui.

- Les incidents sont clos.

QUESTION ORALE

M. le président.- L'ordre du jour appelle la question orale de M. Mampaka Mankamba.

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,

betreffende "de laatste projectoproep inzake intergenerationeel wonen".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Intergenerationeel wonen bevordert de solidariteit tussen de generaties, versterkt op die manier de samenlevingsverbanden en brengt met zich mee dat er meer mensen in een woning terechtkunnen. Deze vorm van samenwonen met meerdere generaties onder één dak maakt opgang en moet door het gewest gestimuleerd worden.*

Op 28 april liep uw tweede projectoproep voor intergenerationeel wonen af. In 2015 leverde de eerste oproep 130 woningen op, verdeeld over 13 projecten.

Kent uw tweede projectoproep eenzelfde succes? Wanneer zullen de kandidaten zeker zijn van hun selectie?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- We stellen in Brussel al enkele jaren een hernieuwde belangstelling voor intergenerationeel wonen vast.*

In 2015 deed ik een projectoproep om de initiatieven in deze veelbelovende sector te ondersteunen. Bij die gelegenheid kregen 13 van de 17 ingediende projecten, samen goed voor 130 woningen, voor net geen 1,3 miljoen euro aan steun.

Door dit succes heb ik het initiatief genomen om een tweede projectoproep te doen. Bedoeling daarvan was om het aanbod aan geschikte woningen uit te breiden, om innoverende praktijken uit te werken en om het intergenerationeel wonen in Brussel in de kijker te zetten.

Alle door het gewest erkende sociale verhuurkantoren (SVK's), alle verenigingen voor

concernant "le dernier appel à projets de logement intergénérationnel".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- L'habitat intergénérationnel est un projet de lieu de vie qui, de manière organisée et pérenne, crée une forme de solidarité entre générations en ciblant de manière délibérée des personnes âgées et d'autres générations.

Il permet de développer le maillage de notre société, tout en augmentant la capacité de logement. Ce type de logement se développe et nous devons le favoriser.

Le 28 avril dernier venait à échéance votre second appel à projets de logement intergénérationnel. En 2015, le premier avait vu la concrétisation de 130 logements répartis sur treize projets.

Qu'en est-il de ce second appel à projets ? Rencontre-t-il le succès escompté ? Quand les candidats sauront-ils s'ils ont été sélectionnés ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Depuis quelques années déjà, le logement intergénérationnel connaît un regain d'intérêt en Région bruxelloise.

J'ai souhaité lancer en 2015 un appel à projets pour permettre de renforcer les initiatives dans ce segment porteur. Au terme de celui-ci, 13 projets prévoyant la production d'environ 130 logements ont été soutenus, sur 17 projets rentrés, pour un budget total d'un peu moins d'1,3 million d'euros.

Vu le succès de ce premier appel à projets, j'ai souhaité lancer un nouvel appel à projets similaire. Celui-ci visait à susciter de nouveaux projets de logements intergénérationnels pour augmenter l'offre existante, développer des pratiques innovantes susceptibles d'apporter des réponses à des difficultés actuellement rencontrées et promouvoir la visibilité du logement intergénérationnel en Région bruxelloise.

integratie via huisvesting (VIH's) en iedereen die aan een SVK of een VIH verbonden is, konden een aanvraag indienen. De dossiers moesten ten laatste op 28 april 2017 worden ingediend. Voor deze oproep is een budget van 600.000 euro uitgetrokken. Het was de bedoeling om ook in een budget te voorzien voor de aanpassing van leegstaande verdiepingen boven winkels.

Er werden negen projecten ingediend in het kader van die tweede projectoproep. Alles samen werden er voor 791.970 euro subsidies aangevraagd. Dat ligt in de lijn van de verwachtingen.

De jury die de projecten moet selecteren, kwam op 31 mei samen. Ik wacht nu haar conclusies af, die ik vervolgens ter goedkeuring aan de regering zal voorleggen. Pas daarna kan ik u hierover meer zeggen.

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Binnenkort weten we dus welke projecten het gehaald hebben.*

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING,

L'appel à projets était ouvert à toutes les AIS agréées par la Région bruxelloise et à toutes les associations agréées par la Région bruxelloise en tant qu'association d'insertion par le logement (AIPL), ainsi qu'à toute personne s'associant à une AIS ou une AIPL. Les dossiers de candidature devaient être remis au plus tard pour le 28 avril 2017. Cette année, le budget disponible s'élève à 600.000 euros. L'objectif était de pouvoir également prévoir un budget pour l'appel à projets visant la reconversion d'étages vides au-dessus des commerces.

Le second appel à projets a donné lieu à l'introduction de neuf projets. Le montant cumulé des demandes de subsides introduites s'élève à 791.970 euros. Cela correspond aux prévisions, puisque l'enveloppe budgétaire disponible avait été diminuée cette année.

Le jury chargé de sélectionner les projets s'est réuni le 31 mai. Nous sommes dans l'attente de ses conclusions, qui seront ensuite soumises à l'approbation du gouvernement. Il est donc trop tôt pour se prononcer sur la qualité des projets introduits. Je pourrai vous en dire davantage et vous dresser un bilan après l'adoption de ces projets par le gouvernement.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Si le jury s'est réuni le 31 mai, j'imagine que les appels retenus seront bientôt connus.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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

LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,

betreffende "het uitstaand bedrag van de BGHM".

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Investeringen uit het verleden in de Brusselse sociale huisvesting zadelden het gewest met een budgettair probleem op dat het huisvestingsbeleid sterk beïnvloedt. Op het einde van de jaren negentig begonnen de schulden gevaarlijk op te lopen en de oprichting van het Brussels Gewest heeft daar geen eind aan gemaakt.*

In de begrotingsordonnantie staat dat de openstaande bedragen op het einde van een begrotingsjaar naar het volgende begrotingsjaar verschoven worden, waardoor er een sneeuwbaleffect ontstaat.

Uit de analyse van het patrimonium van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) blijkt dat de toestand van de sociale woningen catastrofaal is, ondanks de ambitieuze doelstellingen van de vorige regering om sneller tot investeringen over te gaan.

In de gewestelijke beleidsverklaring staat dat de regering de OVM's de nodige middelen moet geven om alle sociale woningen in overeenstemming te brengen met de Huisvestingscode, zodat de leegstand teruggedrongen wordt. Daarom werd het vierjarenplan 2014-2017 goedgekeurd, dat voorziet in 200 miljoen euro voor de renovatie van het patrimonium. Uiteindelijk is er 85 miljoen gegaan naar de renovatie van leegstaande woningen.

Ofschoon Brussel met een grote vraag naar sociale woningen kampt, is het aantal beschikbare woningen tussen 2004 en 2010 gedaald. Opdat de regering dat probleem zou kunnen aanpakken, is de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voortaan in de Brusselse begroting opgenomen. Dat heeft grote gevolgen, want elk onevenwicht in de begroting van de BGHM en van het Woningfonds moet nu in de gewestbegroting gecompenseerd

LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,

concernant "l'encours de la SLRB".

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

M. Michel Colson (DéFI).- Je vous interroge aujourd'hui sur une problématique budgétaire qui a de réels impacts sur la politique du logement à Bruxelles. Elle concerne une singularité ancienne des investissements dévolus à notre parc de logements sociaux. À la fin des années 90 déjà, l'encours commençait dangereusement à gonfler, et cette tendance semble se poursuivre inexorablement depuis la création de la Région.

Sur le plan purement comptable, l'ordonnance budgétaire stipule que l'encours des engagements comptables à la fin de l'année budgétaire est reporté à l'année budgétaire suivante, ce qui alimente l'effet boule de neige.

En 2013, on a procédé à l'analyse de l'état du patrimoine des logements sociaux géré par les sociétés immobilières de service public (SISP). Le constat était sans appel : il est désastreux. Pourtant, la législature précédente prévoyait des objectifs ambitieux, notamment en promettant une réalisation accélérée des investissements. Était-ce un vœu pieux ?

Ma critique n'est pas partisane, mais porte sur la politique des instruments que nous utilisons.

Notre déclaration de politique régionale charge le gouvernement de garantir aux SISP les moyens budgétaires permettant de mettre l'ensemble des logements sociaux aux normes du Code du logement, afin notamment de mettre fin à la vacance locative constatée. Pour cette raison, le plan quadriennal 2014-2017 avait été adopté et allouait 200 millions d'euros à la rénovation du patrimoine, sur la base des critères précisés dans le contrat de gestion et portant sur la sécurité, la mise en conformité et la qualité énergétique. Enfin, 85 millions d'euros avaient été alloués à la rénovation, visant la remise en location des logements inoccupés.

Nous n'ignorons pas que Bruxelles a dû composer

worden.

Het Brussels Gewest koos voor een stapsgewijze verhoging van de middelen voor het huisvestingsbeleid (een stijging van 4% tussen 2014 en 2015) en voor de sociale woningen (een stijging van 3% in dezelfde periode).

Vandaag besteedt het gewest enorm veel geld aan openbare huisvesting, maar dat volstaat nog steeds niet om de doelstellingen uit de investeringsplannen te halen.

Ik zou graag weten hoe de BGHM er financieel voor staat. Hoe ziet de balans van het vierjarenplan 2014-2017 eruit? Hoeveel bedraagt het uitstaande bedrag? Klopt het dat dat bedrag stijgt?

Komt er een nieuw vierjarenplan? Met welke strategische doelstellingen wilt u het uitstaande bedrag afbouwen?

Waarin verschilt de strategie van die uit de voorgaande plannen? Hebt u geleerd uit de fouten uit het verleden? Hoeveel geld is er momenteel in kas? Hoe zijn die bedragen gestructureerd?

Hoeveel geld krijgen de OVM's? Hoe worden zij gefinancierd? Hoe staat het met de schuld van de BGHM? Zal het nieuwe plan gevolgen hebben voor de schuld van de OVM's?

Bespreking

avec une hausse tendancielle du nombre de demandeurs et une baisse du nombre de logements disponibles entre 2004 et 2010. Afin de répondre à ce défi, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est consolidée dans le périmètre budgétaire régional et se trouve donc reprise dans le budget et les comptes de la Région. Ceci a des conséquences importantes, car tout déséquilibre dans le budget de la SLRB et du Fonds du logement devra désormais être compensé par le budget régional. Nous avons eu ce débat lors des discussions budgétaires.

Parallèlement, notre Région a opté pour une hausse tendancielle des moyens consacrés aux politiques de logements, avec une hausse de 4% entre 2014 et 2015, et au logement social, avec une hausse de 3% sur la même période.

Aujourd'hui, la réalité est la suivante : notre Région consacre des montants énormes au logement public, mais ces derniers ne suffisent pas à atteindre les objectifs fixés dans les plans d'investissement. L'objectif de mon interpellation est donc de faire avec vous le point sur la situation financière de la SLRB, et notamment sur l'encours.

Quel est le bilan du plan quadriennal 2014-2017, en l'élargissant au Plan régional du logement, à l'alliance habitat, etc. ? Quel est le montant global de l'encours ? Confirmez-vous la tendance à la hausse ?

Un nouveau plan quadriennal est-il prévu ? Quels sont les objectifs stratégiques favorables à la réduction de l'encours ?

Comment votre stratégie se distingue-t-elle des plans précédents ? Je pense en effet que vous avez pris la mesure de l'échec de certaines politiques. A-t-on appris des erreurs du passé ? Quel est le montant actuel de la trésorerie ? Comment est-elle structurée ?

Quels sont les montants alloués aux SISP ? Quelle est la méthode de financement ? Je sais qu'il existe des contrats de gestion. Quel est l'état de la dette de la SLRB ? Le nouveau plan aura-t-il un impact sur la dette des SISP ?

Discussion

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

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).- Huisvesting is de tweede grootste begrotingspost na mobiliteit. Ik heb evenwel de indruk dat het aantal sociale woningen sinds de oprichting van het gewest nauwelijks is gestegen, terwijl de bevolking met 25% is toegenomen. De vraag is dus of wij ons beleid niet moeten herzien.*

Met dezelfde middelen kunnen de sociale verhuurkantoren (SVK's) viermaal meer woningen aanbieden dan de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Waarom een beleid voortzetten dat niet werkt?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- U interpelleert mij over het uitstaand bedrag bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Dat is het verschil tussen de bedragen die begroot werden voor de investeringen en de bedragen die effectief opgenomen werden. Het uitstaand bedrag hangt af van de voortgang van de verschillende projecten en bedroeg 1,518 miljard euro op 31 december 2016.*

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Dat is heel wat meer dan ik verwachtte.*

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

M. Olivier de Clippele (MR).- La situation est effectivement inquiétante. Dans le budget régional, le logement représente la deuxième dépense après la mobilité. J'ai le sentiment que depuis que notre Région existe, le nombre de logements réellement utilisés en qualité de logements sociaux n'augmente guère, alors que la population a augmenté de 25%.

La question est donc de savoir si nous souhaitons poursuivre cette politique. Ne devrions-nous pas reprendre tout à zéro et envisager d'autres voies pour proposer du logement social à ceux qui en ont besoin ?

Pour le même budget, le partenariat avec les AIS - donc le secteur privé - offre quatre fois plus de logements que les sociétés publiques de logement social. Pourquoi persévérer dans l'erreur ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je parlerai des partenariats public-privé lorsque je répondrai à Mme Désir, qui m'interroge également sur ce point.

Vous m'interrogez sur la question de l'encours des engagements au sein de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). En d'autres mots, et pour les non-initiés, il s'agit de la différence entre les montants engagés, en l'occurrence pour des programmes d'investissement dans le logement social, et les montants effectivement payés par l'opérateur du logement. Ces montants dépendent de l'état d'avancement des différents chantiers.

C'est un sujet très technique, qui amène une réponse très technique également.

Au 31 décembre 2016, l'encours des engagements s'élevait, pour la SLRB, à 1 milliard 518 millions d'euros.

M. Michel Colson (DéFI).- C'est nettement supérieur à ce que je pensais !

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Gelieve mij te laten uitspreken.*

Het uitstaand bedrag betreft verschillende renovatie- en bouwprojecten van de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), waaronder de vierjaarlijkse renovatieprogramma's (waarvoor een miljard euro werd vastgelegd tussen 2002 en 2017), het eerste huisvestingsplan (waarvoor 400 miljoen euro werd vastgelegd sinds 2004) en de alliantie Wonen (waarvoor 600 miljoen euro werd vastgelegd tussen 2014 en 2016).

De voorbije decennia is het uitstaand bedrag jaar na jaar toegenomen, maar de laatste drie jaar zien we een stabilisering en zelfs een lichte daling. In 2014 bedroeg het uitstaand bedrag 1,595 miljard euro, d.i. 78 miljoen euro meer dan vandaag.

Ik heb sinds het begin van de legislatuur verschillende maatregelen genomen om de investeringsprojecten sneller vooruit te doen gaan, wat het uitstaand bedrag zou moeten verkleinen. Zo is er met de privésector samengewerkt en zijn er terreinen aangekocht in het kader van de alliantie Wonen.

Ook de voltooiing van het eerste renovatieprogramma 2002-2005 zal het uitstaand bedrag doen dalen.

Met betrekking tot het renovatieprogramma 2014-2017 werd reeds 62% van het totaalbudget van 300 miljoen euro opgenomen:

- projecten waarvan de dienstenopdracht werd goedgekeurd: 32 miljoen euro (10,68%);

- projecten waarvan het voorontwerp werd goedgekeurd: 91,4 miljoen euro (30,47%);

- projecten waarvan het aanbestedingsdossier werd goedgekeurd: 4,37 miljoen euro (1,45%);

- projecten waarvan de aanbesteding werd goedgekeurd: 44,32 miljoen euro (14,77%);

- projecten die voorlopig werden opgeleverd: 12,46 miljoen euro (4,15%).

Voor het programma 2018-2012 is opnieuw een bedrag van 300 miljoen euro uitgetrokken. De

Mme Céline Fremault, ministre.- Merci de me laisser expliquer la situation. Vous me poserez toutes les questions que vous désirez ensuite.

Cet encours concerne différents programmes d'investissement de la SLRB et des sociétés immobilières de service public (SISP) et porte soit sur la rénovation, soit sur la production de nouveaux logements. Nous pouvons distinguer à ce titre les initiatives suivantes :

- les quatre programmes quadriennaux successifs, qui ont nécessité des engagements pour un montant global d'un milliard d'euros courant sur la période 2002-2017 ;

- le premier Plan régional du logement, de Mme Dupuis, pour lequel 400 millions d'euros ont été engagés à partir de 2004 ;

- l'alliance habitat, pour laquelle la Région a engagé 600 millions d'euros entre 2014 et 2016.

S'il est vrai que cet encours a eu tendance à augmenter d'année en année depuis plusieurs décennies, on constate toutefois une tendance à la stabilisation sur les trois dernières années, voire une légère baisse, puisque l'encours s'élevait à 1 milliard 595,68 millions d'euros en 2014, soit 78 millions d'euros de plus qu'aujourd'hui.

Je tiens d'emblée à vous rappeler que certaines mesures prises depuis mon entrée en fonction devraient favoriser l'accélération du rythme d'avancement des différents projets d'investissement, et par conséquent réduire l'encours de la SLRB. L'appel au secteur privé et le recours à des acquisitions foncières constituent des initiatives qui auront un impact direct sur la dynamique des moyens budgétaires consacrés à l'alliance habitat.

Par ailleurs, et en matière de rénovation cette fois, la clôture des projets du premier programme quadriennal 2002-2005 devrait également contribuer à réduire l'encours.

Pour ce qui est du bilan demandé du dernier programme quadriennal de rénovation 2014-2017, pour lequel une enveloppe de 300 millions d'euros a été engagée par le gouvernement, à ce jour, 62% de l'enveloppe est activée. Les projets qui sont sur les rails présentent l'état d'avancement suivant :

renovatiebehoeften blijven groot, ondanks de toegekende middelen. De huurinkomsten van de OVM's volstaan niet om de renovatiewerken te betalen: die kunnen tot tientallen miljoenen euro's oplopen. Het gewest moet de OVM's de nodige middelen geven om de veiligheid en het minimale comfort van de huurders te garanderen.

Uw vraag over het uitstaand bedrag is legitiem vanuit begrotingsoogpunt, maar het heeft geen zin de kredieten op te schorten tot het uitstaand bedrag is weggewerkt. We moeten trachten de investeringen beter te programmeren en ervoor zorgen dat de OVM's over voldoende personeel beschikken om de middelen in te zetten.

Bij de programmering van de renovatieprojecten moeten we vermijden dat de geplande werken aangepast worden, waardoor bijkomende middelen nodig zijn en het project naar het volgende vierjarenprogramma verschoven wordt. Dat is de voornaamste reden waarom het uitstaand bedrag zo groot is.

De OVM's zouden een betere inschatting van de behoeften moeten maken. Daarom financieren wij sinds 2016 voorafgaande haalbaarheidsstudies.

Daarnaast hebben een aantal OVM's problemen om de projecten tijdig uit te voeren. Overeenkomstig de beheersovereenkomst moeten de werken binnen 48 maanden na de toekenning van de kredieten van start gaan. Ik zal die toekenning daarom koppelen aan een versterking van de technische ploegen van de OVM's.

De betere anticipatie van de behoeften en de versterking van de technische ploegen wijzen erop dat we een nieuwe koers varen.

De nieuwe beheersovereenkomst niveau 1 (tussen de BGHM en het gewest) legt de nadruk op een efficiëntere uitvoering van de vierjarenprogramma's. Daarnaast voorziet de nieuwe beheersovereenkomst niveau 2 (tussen de BGHM en de OVM's) in een soepeler toezicht voor projecten onder de 2 miljoen euro, terwijl die drempel vroeger op 500.000 euro lag. Al die maatregelen zullen helpen om het uitstaand bedrag te doen dalen.

Op 31 december 2016 bedroeg het thesauriesaldo van de BGHM 264,36 miljoen euro. Ik zal u een

- projets en phase de marché de service approuvé : 32 millions d'euros (10,68%) ;

- projets en phase d'avant-projet approuvé : 91,4 millions d'euros (30,47%) ;

- projets en phase de bases d'adjudication approuvées : 4,37 millions d'euros (1,45%) ;

- projets en phase d'adjudication approuvée : 44,32 millions d'euros (14,77%) ;

- projets en phase de réception provisoire : 12,46 millions d'euros (4,15%).

Pour ce qui est de la prévision du prochain programme quadriennal 2018-2021 et des mesures qui seront prises en vue de réduire l'encours, le gouvernement s'est accordé sur les principes d'une nouvelle programmation qui repose sur l'octroi d'une nouvelle enveloppe de 300 millions d'euros, à l'instar du programme précédent.

Les besoins en matière de rénovation et de mise en conformité demeurent considérables, nonobstant les moyens octroyés.

Qu'il s'agisse de problèmes de vétusté ou de mise en conformité, auxquels tout bailleur, privé ou public, se doit de répondre, la Région a le devoir de donner les moyens au secteur pour assurer la sécurité et le confort minimum des locataires. Les seules rentrées locatives des SISP ne permettent pas d'assurer les investissements d'opérations qui se chiffrent en millions d'euros, voire en dizaines de millions d'euros lorsqu'il s'agit de rénover un immeuble de fond en comble.

La question de l'encours est tout à fait légitime sur le plan de la gestion budgétaire, mais elle ne peut se régler par une suspension des crédits octroyés au secteur le temps de sa résorption. Il y a deux objectifs stratégiques à prendre en considération : veiller à une meilleure programmation des opérations en amont et s'assurer que les SISP disposent de ressources humaines suffisantes pour employer les crédits qu'elles reçoivent.

Pour ce qui est de la programmation des opérations, il faut éviter que les travaux prévus initialement soient par la suite modifiés, entraînant l'attribution de moyens complémentaires et le report du projet au prochain programme

tabel bezorgen.

De elementen uit de thesaurie dateren grotendeels van vóór de consolidatie van de BGHM. In die tijd kende het gewest voor haar investeringsprogramma's elk jaar hetzelfde bedrag aan de BGHM toe. Alle bedragen die niet waren opgenomen kwamen in de thesaurie terecht.

Sinds de consolidatie kan de BGHM haar thesaurie evenwel niet langer gebruiken, al was het maar voor code 8-uitgaven zoals kapitaaldeelnames of terugvorderbare voorschotten, zonder dat dat gevolgen heeft voor het netto te financieren saldo van het gewest.

Voortaan kennen we niet langer eenzelfde jaarlijks bedrag toe, maar bepalen we de middelen naargelang de voortgang van de werken.

Ik zal u ook een lijst bezorgen van de bedragen die sinds het eerste programma van 2002 aan de OVM's toegekend werden. Voor de periode 2002-2005 bedroeg de subsidie 25% van het bedrag. In de drie volgende programma's werd de subsidie opgetrokken tot 50%.

De schuld van de BGHM ten aanzien van het gewest is een langetermijnschuld:

- terugbetaling van de voorschotten aan de OVM's: 628,68 miljoen euro;

- langetermijnschuld via het Woningfonds: 50 miljoen euro;

- schulden die dit jaar aflopen: 20 miljoen euro en 1,47 miljoen euro.

Het nieuwe vierjarenplan 2018-2021 wordt eveneens voor 50% door het gewest gesubsidieerd. De impact op de schuld van de OVM's zal beperkt blijven, aangezien het ritme van de investeringen niet overschreden zal worden. De voorschotten zullen over een periode van 33 jaar worden terugbetaald.

Het probleem van het uitstaand bedrag wordt voornamelijk veroorzaakt door de vertraging in de renovatieprojecten van de OVM's en de nieuwbouwprojecten van de BGHM. We zullen trachten om de uitvoering van de renovatieprojecten te versnellen.

quadriennal. C'est la première cause de la stagnation d'une partie de l'encours. Pour y répondre, j'ai souhaité que les phases préparatoires de certains nouveaux projets soient désormais anticipées par le biais d'études de faisabilité visant à affiner les estimations.

Il faut donc que les SISP soient beaucoup plus proactives en prévision du prochain programme quadriennal, afin de présenter une juste estimation des besoins. C'est la raison pour laquelle des études de faisabilité préalables sont financées depuis 2016 à hauteur de huit millions d'euros pour l'ensemble des SISP, pour mieux préparer les projets. Cette mesure favorisera une juste priorisation et une estimation plus précise des moyens budgétaires devant être planifiés, et par là même, une meilleure gestion de l'encours.

Ensuite se pose la question de la capacité des SISP de mettre en œuvre les crédits dans les délais impartis, en l'occurrence un délai maximum de 48 mois entre l'octroi du crédit et le début d'un chantier, conformément au contrat de gestion. C'est donc sous cet angle que j'appréhende la nouvelle programmation quadriennale, en veillant notamment à lier l'octroi des crédits au renforcement des équipes techniques des SISP qui accusent un retard avéré dans l'avancement de leurs projets.

Pour répondre à votre troisième question, M. Colson, vous aurez compris que cette vision diffère clairement des politiques précédentes, en ce qu'elle mise sur une anticipation des besoins et sur le renforcement des équipes techniques des SISP. Je rappelle que le nouveau contrat de gestion de niveau 1 conclu entre la SLRB et la Région met l'accent sur la réduction des délais d'exécution des travaux de rénovation. L'objectif stratégique est clair : la mise en œuvre, avec efficacité, des plans quadriennaux de rénovation.

En outre, le nouveau contrat de gestion de niveau 2 conclu entre la SLRB et les SISP prévoit un allègement de l'exercice de la tutelle par cette même SLRB. Par exemple, les projets d'un montant inférieur à 2 millions d'euros seront désormais soumis à une tutelle allégée, alors que le seuil était auparavant fixé à 500.000 euros. Ces mesures devront également permettre d'accélérer la réduction de l'encours.

Le solde de la trésorerie de la SLRB et de sa structure s'élevait au 31 décembre 2016 à 264,36 millions d'euros. Un tableau détaillant la structure de la trésorerie vous est communiqué en annexe de ma réponse.

Il me semble important de préciser que cette trésorerie s'est essentiellement constituée avant la consolidation de la SLRB. En effet, à cette époque, la Région allouait d'année en année une somme constante à la SLRB pour chacun des programmes d'investissement. Cette somme venait alimenter sa trésorerie les années où elle dépensait moins. Nous évoluions donc dans un cercle fort peu vertueux.

Depuis sa consolidation, la SLRB ne peut plus faire appel à sa trésorerie sans affecter le solde net à financer de la Région, si ce n'est pour effectuer des dépenses dites de code 8, à savoir des prises de participation ou des avances récupérables.

Un travail important a été réalisé afin d'octroyer les subsides à la SLRB, non plus à un rythme constant, mais au rythme de l'avancement des chantiers.

Je vous communique également en annexe les montants alloués aux SISP depuis la première programmation de 2002. La méthode de financement prévoyait une subsidiation à concurrence de 25% pour le programme 2002-2005. Pour les trois programmes suivants, le subside fut porté à 50% du montant total de l'opération.

La dette de la SLRB est une dette à long terme envers la Région :

- remboursement des avances aux SISP et récupérables : 628,68 millions d'euros ;

- dette à long terme envers la Région via l'opération du Fonds du logement : 50 millions d'euros ;

- dette échéant dans l'année envers la Région : 20 millions d'euros ;

- dette échéant dans l'année envers la Région, quadriennal bis : 1,47 million d'euros.

Le nouveau plan quadriennal 2018-2021 est

également subsidié par la Région à hauteur de 50%. L'impact sur la dette de la SISP sera limité, vu que ces montants seront actés au fur et à mesure des investissements. Les avances remboursables seront donc amorties en 33 ans.

La question de l'encours est donc principalement liée à la dynamique de mise en œuvre des crédits par les SISP pour ce qui concerne les rénovations, et par la SLRB pour les projets de nouveaux logements.

Pour ce qui concerne les SISP et leurs projets de rénovation, l'enjeu consiste à accélérer et dynamiser les processus visant la mise en œuvre des chantiers : meilleure programmation des besoins, renforcement et professionnalisation des équipes techniques, ce qui est fondamental lorsqu'on a conscience des besoins impérieux en matière de rénovation et de mise à niveau de notre parc.

J'ajoute deux annexes : les soldes sur crédits budgétaires et structuration de la trésorerie, et les montants alloués par les SISP pour les programmes quadriennaux de rénovation.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

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

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Mijnheer de Clippele, het is niet mijn bedoeling om met mijn interpellatie het huisvestingsprogramma van de MR aan te vullen. Soms zijn we het eens, soms niet.*

M. Michel Colson (DéFI).- Je remercie la ministre pour cette réponse complète et pédagogique.

C'est une matière assez technique à laquelle je m'intéresse depuis la création de la Région, à l'époque où Didier Gosuin occupait le poste de secrétaire d'État au Logement et où son chef de cabinet, Michel Peffer, était commissaire au Fonds d'amortissement des emprunts du logement social (Fadels).

Je voudrais dire à M. de Clippele que je ne voudrais pas que le sujet de mon interpellation ne serve qu'à alimenter le programme du MR en matière de logement. Nous avons des points de convergence, mais aussi de divergence.

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).- U kunt de mosterd net zo goed bij de MR halen.*

M. Olivier de Clippele (MR).- Vous pouvez faire l'inverse et vous alimenter chez nous.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Dat heb ik ook een tijdje gedaan en toen werkten*

M. Michel Colson (DéFI).- Je l'ai fait un certain temps et nous avons même travaillé ensemble !

we zelfs samen!

DéFI besteedt bijzonder veel aandacht aan de evaluatie van het beleid.

Daarnaast wil ik de conclusies van deze interpellatie koppelen aan een oudere interpellatie over een studie die uw voorganger bestelde en waarvan de commissie vreemd genoeg nooit de resultaten kreeg. Het gaat om een studie van Isis Consult over de kosten-batenanalyse van investeringen in het huisvestingsbeleid. Met de interpellatie van vandaag wordt het debat over de doeltreffendheid van het beleid verder uitgediept.

Volgens u zijn er bij de SVK's in één jaar tijd 465 woningen bij gekomen. Ik ben er niet zeker van dat de plannen van de opeenvolgende regeringen evenveel hebben opgeleverd!

Mevrouw Dupuis wilde in 5 jaar tijd 5.000 woningen creëren, maar op het einde van haar mandaat waren er minder sociale woningen beschikbaar dan voordien!

Er moet een einde komen aan dit systeem. Het uitstaand bedrag is ondertussen tot 1,5 miljard opgelopen! Dat is hallucinant en wijst erop dat het geen begrotingsprobleem betreft.

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

We kunnen ons afvragen of het gevoerde beleid nuttig is en of het geld goed werd besteed!

Brussel kampt met een huisvestingscrisis. De opeenvolgende regeringen trokken wel voldoende middelen uit, maar de vraag is of die middelen doeltreffend besteed zijn.

Mme la ministre, comme vous le savez, mon parti est particulièrement soucieux de l'évaluation des politiques.

En outre, je voudrais relier les conclusions de cette interpellation à une interpellation précédente que j'avais faite sur une étude commanditée par votre prédécesseur et qui, mystérieusement, n'avait pas été communiquée aux membres de cette commission. Il s'agissait d'une étude, réalisée par Isis Consult, sur le rapport coût/bénéfice des investissements de chaque euro en politique du logement.

Je voudrais rappeler au président de notre commission que nous avions prévu, dans l'ordre des travaux, d'auditionner la responsable d'Isis Consult sur ce sujet. L'interpellation d'aujourd'hui me semble davantage encore alimenter le débat sur l'efficacité des politiques.

Dans votre réponse, Mme la ministre, vous nous dites que les AIS ont amené 465 logements de plus en un an. Je n'ose pas poser la même question pour l'ensemble des plans élaborés par les gouvernements successifs !

J'ai un jour démontré que le plan de Mme Dupuis de création 5.000 logements en cinq ans se soldait, à la fin de son mandat, par l'occupation de moins de logements sociaux qu'auparavant !

Je crois qu'il faut faire cesser ce système, parce que j'avoue que je suis tombé de ma chaise ! La dernière fois que j'ai posé cette question - à M. Doulkeridis - je crois que l'encours atteignait 650 ou 700 millions d'euros. Nous en sommes à un milliard et demi ! C'est hallucinant et c'est la démonstration qu'il ne s'agit pas d'un problème budgétaire.

(Remarques de Mme Fremault)

Oui, mais, franchement, cela pose problème au niveau de l'utilité des politiques et des moyens dégagés !

La crise du logement, elle est là ! On ne peut pas reprocher aux gouvernements successifs de ne pas avoir dégagé de moyens budgétaires pour y répondre, mais l'efficacité de ces moyens et le nombre de logements produits, c'est la vraie question !

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de verhoging van de inkomenplafonds van de gezinnen die in aanmerking komen voor een lening bij het Woningfonds".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- In 2016 ging slechts 2% van de 875 door het Woningfonds toegekende leningen naar middenklassegezinnen, terwijl de minister zich nochtans tot doel had gesteld om ook meer bemiddelde gezinnen van die leningen gebruik te laten maken.*

Toen u bij het begin van de regeerperiode aankondigde het inkomensplafond voor de leningen te willen verhogen, wees ik erop dat u ruim boven het inkomen ging dat het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) als het inkomen van de Brusselse middenklasse omschrijft. Onder het vorige plafond van 30.000 euro viel 76% van de Brusselaars en u besliste dat uit te breiden naar de 24% overige en dus rijkste Brusselaars.

Maar uw ingreep heeft de beoogde doelgroep blijkbaar niet kunnen overtuigen. Ik heb vernomen dat u zinnens bent een communicatiecampagne te starten die zich specifiek op die bevolkingsgroep richt.

Ondertussen blijven de rentevoeten bijzonder laag en stellen de banken aan de ontleners steeds hogere eisen, zeker wanneer het geleende bedrag hoger ligt dan 80% van de waarde van het pand. Dat heeft uiteraard gevolgen voor de werking van het Woningfonds. Wie een lening wil, richt zich immers niet langer op een lage rentevoet, maar wel op de mogelijkheid om een lening te krijgen.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "le relèvement des plafonds de revenus des ménages visés par les prêts du Fonds du logement".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- La presse du 22 mai évoquait le fait qu'en 2016, seuls 2% des 875 crédits accordés par le Fonds du logement ont été alloués aux classes moyennes. Or, cette ouverture des prêts du fonds aux classes plus aisées fait partie de vos nouvelles priorités.

Au début de la législature, lorsque vous avez annoncé augmenter les plafonds de revenus des ménages visés par les prêts du Fonds du logement, je vous ai signalé que vous dépassiez plus que largement les revenus de ce que I'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) catégorise comme étant la classe moyenne bruxelloise. Le précédent plafond de 30.000 euros annuels couvrait 76% des Bruxellois. L'ouverture insufflée visait donc les 24% les plus riches. Vous avez cependant tenu à cette ouverture, vers les classes finalement parmi les plus aisées de la Région.

Aujourd'hui, le constat livré par la presse nous montre que votre nouvelle politique n'a pas séduit le nouveau public visé. J'ai cependant lu que vous souhaitiez relancer une campagne de communication à destination de ce public spécifique.

Nous connaissons tous la situation générale du marché hypothécaire : persistance de taux d'intérêt très bas et exigences toujours plus importantes des banques, notamment quand la quotité empruntée dépasse les 80% de la valeur du bien. Cette

Het is onduidelijk welk standpunt de federale regering inneemt tegenover de recente aanbevelingen van de Nationale Bank van België (NBB). Mogelijk roept ze de banken op om hun voorwaarden nog strenger te maken voor leningen die hoger liggen dan 80% van de waarde van het pand.

Sommigen vinden die drempel van 80% hoog. De waarde van een pand wordt echter door een deskundige geschat en kan lager liggen dan wat de koper werkelijk betaalt. Het gevolg is dat de kopers die laatste 20% of zelfs meer zelf op tafel moeten leggen, naast de registratierechten en de notariskosten, die in verhouding hoger zijn voor een goedkopere woning.

Hoe analyseren het Woningfonds en uzelf de cijfers van het voorbije jaar? Overlegde u met het Woningfonds over uw initiatief? Bent u van plan om de plafonds en het toekenningsbeleid voor de leningen van het fonds aan te passen? Hoe zal het Woningfonds zijn strategie aanpassen aan de situatie op de hypothecaire markt?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Ik heb ooit vanuit de oppositie de heer Doulkeridis gefeliciteerd omdat hij met de jongerenlening het doelpubliek had uitgebreid.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Het ging om de boosterlening voor jongeren.*

situation induit forcément des modifications au niveau du métier du Fonds du logement. L'enjeu, pour les personnes, n'est plus forcément d'emprunter à taux réduit, mais plutôt d'accéder à un prêt. La difficulté, pour les ménages bruxellois, est en effet que leur dossier soit simplement accepté par la banque.

Nous en avons récemment parlé à la suite des recommandations de la Banque nationale de Belgique et lors de nos discussions autour de la position incertaine du gouvernement fédéral, qui va éventuellement inciter les banques à augmenter encore leurs conditions lorsqu'elles prêtent de l'argent sur des quotités supérieures à 80% du montant du bien.

Certains considèrent que 80% de la valeur du bien, c'est déjà considérable. Or, la valeur d'un bien est estimée par un expert et elle peut être inférieure à ce que les acheteurs paient réellement. La quotité peut donc être, elle aussi, inférieure. Les acheteurs devront ainsi payer 20% ou davantage, en plus des droits d'enregistrement et des frais de notaire sur le bien et sur le crédit hypothécaire. De tels frais sont, proportionnellement, d'autant plus élevés que la valeur du bien est faible.

Comment le Fonds du logement et vous-même analysez-vous les chiffres de l'année écoulée ? Avez-vous consulté le Fonds du logement sur les suites à donner à cette initiative destinée spécifiquement aux classes moyennes aisées ? Après évaluation, une révision des plafonds et de la politique d'accès aux prêts du fonds est-elle prévue ? Plus généralement, comment le Fonds du logement entend-il faire évoluer sa stratégie au regard de la situation générale du marché hypothécaire ?

Discussion

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

M. Michel Colson (DéFI).- Je remercie M. Maron, car c'est une vraie question. Personnellement, depuis les bancs de l'opposition, j'avais félicité M. Doulkeridis d'avoir, avec le prêt jeunes, voulu étendre la cible des prêts.

M. Alain Maron (Ecolo).- Il s'agissait du prêt "booster" pour les jeunes.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Ik heb ook minister Fremault gelukgewenst voor de uitbreiding van het doelpubliek van het Woningfonds. De Brusselse bevolking bijstaan om een woning te verwerven, heeft ook een emancipatorisch effect.*

Het klopt dat een lening bij het Woningfonds, zelfs na de uitbreiding van het doelpubliek, niet meer zo aantrekkelijk is als voorheen nu de rentetarieven bij de banken zo voordelig zijn. Het verschil tussen een banklening en een lening bij het Woningfonds ligt vandaag elders.

Ik heb het Woningfonds steeds verdedigd en ook over de sociale verhuurkantoren (SVK's) heb ik na enige tijd mijn mening herzien. Ik heb de periode nog gekend waarin mevrouw Dupuis in de maand juli al op de website van het Woningfonds moest melden dat het aantal leningen was uitgeput en dat er tot het volgende jaar gewacht moest worden. Dat is nu niet langer het geval.

Net als de heer Doulkeridis hebt u meer middelen toegekend aan de instelling, maar nog altijd is het resultaat onvoldoende.

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Wij hebben gisteren het jaarverslag van het Woningfonds ontvangen. Daaruit blijkt dat er in 2016 870 leningen werden toegekend. Dat is niet precies wat er zonet gezegd is...

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Dankzij het Woningfonds, dat goed werk levert, kunnen heel wat Brusselaars een woning kopen. Het gewest heeft er alle belang bij dat de*

M. Michel Colson (DéFI).- Je l'ai encouragé, et j'ai également félicité la ministre quand elle a, elle aussi, étendu le public cible en cette matière. Nous sommes d'accord sur une chose : aider la population bruxelloise et la classe moyenne à devenir propriétaire est aussi un outil d'émancipation, même si cela ne touche pas tout le monde.

Je partage les interrogations de M. Maron. Nous avons déjà eu l'occasion d'avoir ce genre de débats. Il est vrai que l'attractivité du fonds, malgré toutes les politiques d'élargissement des publics cibles, par rapport aux taux pratiqués dans les banques - surtout quand on a peu d'avance -, est forcément très faible. Ce n'est pas la différence de taux qui est attractive. Par contre, vous avez raison : sur la quotité, cela peut faire la différence. Nous avions déjà évoqué cette question lors d'un débat.

J'ai toujours défendu le Fonds du logement comme un outil performant de la politique du logement, de même que les agences immobilières sociales (AIS) aussi, même si j'ai mis un certain temps à le faire et si j'ai changé d'avis à leur sujet. Il faut s'interroger. J'ai connu la période où Mme Dupuis devait indiquer sur le site du Fonds du logement, dès le mois de juillet, que les crédits étaient épuisés et qu'il fallait attendre l'année prochaine. J'avais protesté, à l'époque !

Ce n'est plus le cas. Vous avez veillé, comme M. Doulkeridis, à augmenter le montant alloué à cette initiative. Il n'empêche - est-ce le climat de morosité générale ? - que malgré les efforts produits, cela ne fonctionne pas. C'est une vraie question, que je joins à celles de M. Maron.

(Remarques de Mme Fremault)

Nous avons reçu avant-hier le rapport du Fonds du logement. J'ai simplement retenu, pour l'instant, que 870 prêts avaient été octroyés en 2016. Petite correction par rapport à ce qui a été dit...

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

Mme Caroline Désir (PS).- Je me joins au débat pour rappeler que le Fonds du logement est un outil qui fonctionne bien et permet d'aider de nombreux Bruxellois à accéder à un logement et à

middenklasse niet wegtrekt. De regering heeft al een aantal maatregelen genomen, onder meer door de toekenningsvoorwaarden voor een lening aan te passen.

Er zou onderzocht worden of het Woningfonds vergelijkbare inkomensgrenzen kan hanteren als citydev.brussels. Hoever staat het daarmee?

Bij de hervorming van de toekenningsvoorwaarden van het fonds wou u een lening in het leven roepen voor de betaling van aktekosten en van het bedrag dat niet in de banklening is opgenomen, naast een verzekering tegen inkomensverlies. Bent u dat nog altijd van plan?

Na burgerprotest lijkt het voornemen van de federale regering van de baan om de aanbevelingen te volgen van de Nationale Bank van België (NBB) teneinde de lening te beperken tot 80% van het aan te kopen goed. Hebt u daarover overleg gepleegd met de federale regering?

Sinds de herziening van de toekenningsvoorwaarden mag het Woningfonds 120% van de waarde van het pand dekken. Voor duizenden Brusselaars is dat een welkome zaak.

De huurwaarborg blijft een obstakel om een woning te vinden, zeker in het Brussels Gewest dat meer huurders dan eigenaars telt. De PS ijvert voor de oprichting van een gewestelijk fonds waarin alle huurwaarborgen gestort worden. Zolang dat er niet is, helpt het Woningfonds de gezinnen om een huurwaarborg op te bouwen.

Zult u op dat vlak maatregelen nemen, zodat de OCMW's ontlast worden? U kondigde aan dat u de zaak zou laten onderzoeken. Boekte u al enige vooruitgang?

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

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).- De aanbeveling van de Nationale Bank*

la propriété. Maintenir une classe moyenne à Bruxelles est un enjeu important pour la Région. Différentes mesures avaient été prises en ce sens, notamment lors de la révision de l'arrêté prévoyant les conditions d'accès au prêt.

Il avait été question, à un moment donné, que le Fonds du logement adopte une grille de revenus similaire à celle appliquée par citydev.brussels. Vous nous aviez même parlé d'une analyse en cours. Pouvez-vous nous dire où en est la réflexion à ce sujet ?

La réforme des conditions d'octroi du fonds prévoyait un quatrième train de mesures dans le but de développer un crédit destiné au paiement des frais d'actes et des quotités non financées par le crédit bancaire, ainsi qu'une assurance contre la perte de revenus. Y songez-vous toujours ?

Grâce à la mobilisation citoyenne, l'intention du gouvernement fédéral de suivre les recommandations de la Banque nationale de Belgique de limiter à 80% le prêt hypothécaire semble abandonnée. Avez-vous eu des contacts avec le gouvernement fédéral sur ce point ?

Depuis la révision des conditions d'accès au prêt, le Fonds du logement peut couvrir 120% du bien. C'est un bonus extrêmement important pour des milliers de ménages bruxellois.

Enfin, la garantie locative constitue un autre frein à l'accès au logement - en particulier au premier logement pour les jeunes - dans notre Région qui, comme on le sait, compte plus de locataires que de propriétaires. Mon groupe tient beaucoup à la création d'un fonds public régional qui mutualiserait l'ensemble des garanties locatives. À défaut de l'instauration imminente d'un tel fonds, le Fonds du logement vient en aide aux ménages pour les aider à constituer leur garantie locative. Envisagez-vous des mesures sur ce volet, notamment pour soulager les CPAS ? Vous aviez annoncé que des études seraient menées. Le gouvernement avance-t-il sur cette question ?

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

M. Olivier de Clippele (MR).- Je rejoins les questions posées, en particulier sur le prêt en

van België (NBB) is niet nieuw. De banken passen die beperking al lang toe, omdat ze zich voor een nieuwe crisis hoeden. De bankencrisis uit 2008 is net ontstaan omdat in de Verenigde Staten leningen werden toegekend waarbij de terugbetalingscapaciteit van de leners overschreden werd.

Hypothecaire leningen zijn heel belangrijk voor de solvabiliteit van de banken. Als de vastgoedmarkt het slecht doet, komen de banken in de problemen. We moeten dus voorzichtig zijn, want een crisis zoals in 2008 kan de spaarders en de hele economie treffen.

Net zoals mevrouw Désir pleit ik voor een lening voor de bijbehorende kosten, het resterende bedrag dat niet door de lening gedekt wordt, of een verzekering tegen inkomensverlies. We kunnen veel mensen helpen door het risico te spreiden. De inbeslagname van vastgoed is immers zeer zeldzaam.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Van bij mijn aantreden als minister streef ik ernaar om de Brusselse bevolking meer kansen te bieden om een eigendom te verwerven. Als wie in Brussel is opgegroeid, zich ook een woning kan veroorloven, is dat voor het gewest een goede zaak.*

Daarom heb ik met het Woningfonds gesprekken aangeknoopt die geleid hebben tot een hervorming van de hypothecaire leningen. De toekenningsvoorwaarden zijn soepeler geworden, waardoor nu ook gezinnen met een middeninkomen voor een lening in aanmerking komen.

Met het nieuwe inkomensplafond wil ik ervoor zorgen dat meer middenklassegezinnen, inclusief jongeren, een woning kunnen kopen en zo in Brussel kunnen blijven wonen. Het Woningfonds

second rang ou l'assurance contre la perte de revenus.

S'agissant de la quotité empruntée, je rappelle que la recommandation de la Banque nationale de Belgique n'est pas neuve. Les banques appliquent une telle limitation depuis longtemps, car elles ont peur de revivre la situation de 2008. À l'époque, des prêts avaient été accordés, aux États-Unis, dont la quotité dépassait les capacités de remboursement des emprunteurs, ce qui a provoqué une crise bancaire généralisée.

Le secteur du prêt hypothécaire est très important pour la solvabilité des banques. Quand le marché immobilier se porte mal, les banques se trouvent en difficulté. Nous devons donc être prudents, car une crise majeure comme celle de 2008 pourrait affecter les épargnants et l'ensemble de l'outil économique.

Comme Mme Désir, je privilégierais un prêt en second rang pour les frais annexes ou la quotité restante, ou une assurance contre la perte de revenus. Une mutualisation du risque permettrait d'aider beaucoup de personnes, sachant que les saisies immobilières sont extrêmement rares, et le Fonds du logement peut s'y atteler.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous remercie pour votre question sur le Fonds du logement, qui me permet de faire le point sur la politique pratiquée en matière de prêts hypothécaires à Bruxelles.

Vous le savez, je suis très attentive, depuis le début de la législature, à renforcer l'accès à la propriété, qui est un gage de développement humain assurant une certaine sécurité et qualité de vie. Il faut pouvoir encourager cette aspiration au bénéfice des familles bruxelloises, car elle permet de les ancrer durablement dans la ville où elles ont grandi, ce qui est bénéfique pour la Région elle-même.

Dans cette optique d'accès renforcé à la propriété, j'ai entamé dès le début de la législature une réflexion fondamentale avec le Fonds du logement concernant la réglementation des crédits

mag voortaan tot 120% van de waarde van de woning lenen, waardoor ook de kosten van de aankoopakte gedekt worden. Dat leidt tot een verruiming van het doelpubliek.

De hervorming werpt haar vruchten af, want in 2016 kende het Woningfonds 12% meer leningen toe dan in 2015. Ik ben verheugd dat de hervorming een oplossing biedt voor gezinnen die een woning willen kopen maar over onvoldoende kapitaal beschikken.

In 2016 leende het Woningfonds bijna uitsluitend aan gezinnen die bij de bank geen lening konden krijgen. Van die groep had 79% een laag en 19% een bescheiden inkomen. Slechts 2% had een gemiddeld inkomen, dat nochtans niet meer dan 4% boven het plafond voor het bescheiden inkomen uitkwam.

Dankzij de huidige lage rentevoeten kunnen veel gezinnen met een middeninkomen aan zeer voordelige voorwaarden een hypothecaire lening bij de bank aangaan. Het is dan ook logisch dat die groep in de statistieken van het Woningfonds voor het jaar 2016 ondervertegenwoordigd is.

Ik vind uw redenering weinig logisch. U lijkt aan de ene kant 2% te weinig te vinden, maar tegelijkertijd wilt u blijkbaar de toelatingsvoorwaarden voor het Woningfonds verder verlagen. De logica ontgaat mij.

Het sociale oogmerk van het Woningfonds wordt geenszins aangetast, aangezien het ruimere publiek dat er nu voor een lening terechtkan, het anders moeilijk zou hebben een woning te kopen. Als de banken hun criteria in de toekomst verder verstrengen, kunnen gezinnen met een middeninkomen bij het Woningfonds terecht. Het fonds is overigens geen concurrent van de banken, maar een bijkomend instrument.

De geruchten over een mogelijke federale maatregel om de leningen tot 80% van de aankoopprijs van het vastgoed te beperken, zijn verontrustend. Mocht de federale regering die maatregel invoeren, dan kunnen de middenklassegezinnen alsnog bij het Woningfonds terecht voor een aanvullende lening waarmee ze de resterende 20% kunnen betalen.
Het is mij niet duidelijk in wat voor een wereld de federale regering leeft, want er zijn maar heel

hypothécaires. Cette réflexion a abouti à la réforme des crédits hypothécaires que vous connaissez. Ainsi, les conditions d'accès aux crédits hypothécaires du Fonds du logement ont été assouplies. Les ménages à revenu moyen peuvent désormais accéder aux crédits du Fonds du logement.

L'objectif de la création d'un nouveau barème de revenus imposables était de favoriser l'accès à la propriété des ménages relevant également des classes moyennes, parmi lesquels les jeunes, afin d'endiguer l'exode urbain de ces ménages. Le Fonds du logement est par ailleurs désormais autorisé à prêter jusqu'à 120% de la valeur du logement pour couvrir les frais d'acte d'achat. Le Fonds du logement peut ainsi toucher un public plus large, tout en respectant sa mission sociale et en préservant son cœur de cible et son public historique.

J'ai déjà eu l'occasion de le dire lors d'une précédente réunion de la commission, on commence à constater que cette réforme porte ses premiers fruits, puisqu'en 2016, le Fonds du logement a enregistré une augmentation de près de 12% de crédits signés. En effet, 873 actes de crédit ont été signés (donc liquidés), contre 781 en 2015. Je me réjouis que cette réforme permette réellement d'offrir une véritable solution aux ménages qui souhaitent devenir propriétaires sans disposer d'un patrimoine familial conséquent.

En 2016, les crédits du Fonds du logement ont été octroyés quasi exclusivement à des ménages qui n'auraient pas eu accès au crédit dans le secteur privé. Ils l'ont été à des ménages à revenus faibles (79% de ménages dans les barèmes du logement social) ou modestes (19%). Seuls 2% de ménages disposent de revenus supérieurs, dits moyens. En outre, leurs revenus ne dépassent que de 4% le barème de revenu intermédiaire modeste.

Le contexte financier des taux de crédits hypothécaires historiquement bas - ils sont plus bas encore qu'en 2015 - a vraisemblablement permis à de nombreux ménages, du moins à ceux disposant de revenus moyens, de contracter un crédit hypothécaire à des conditions très avantageuses sur le marché bancaire. Les ménages à revenus moyens sont donc logiquement sous-représentés dans les statistiques des emprunteurs de 2016 et cela n'est en rien problématique.

weinig kandidaat-eigenaars die over voldoende spaargeld beschikken of op hun rijke ouders kunnen rekenen om die 20% te dekken. Wie die financiële buffer niet heeft, kan dankzij de hervorming van het Woningfonds op onze steun blijven rekenen.

Wanneer u vraagt of ik de toekenningsvoorwaarden van het Woningfonds wil hervormen, lijkt u te zijn vergeten dat de hervorming al begin 2016 in werking is getreden. De nieuwe regelgeving voor kredieten is uiteraard niet op de korte termijn gericht. Een jaar is te kort om conclusies te kunnen trekken, zeker als we rekening houden met de huidige financiële conjunctuur en de recente aanbevelingen van de Nationale Bank van België (NBB).

Doordat de nieuwe regels op een ruim publiek gericht zijn, zullen we ons vlot kunnen aanpassen aan conjunctuurschommelingen bij de banken en op de vastgoedmarkt.

De regering keurde vanochtend nog de nieuwe beheersovereenkomst voor het Woningfonds goed voor de periode 2017-2021. Het is de bedoeling dat het Woningfonds zijn kredietactiviteit verder uitbouwt met zo'n honderd leningen per jaar. Daarbij wordt rekening gehouden met de budgettaire limieten van het gewest, de sociaal-economische situatie van de doelgroep, de conjunctuur op de Brusselse vastgoedmarkt en de rentevoeten.

Het Woningfonds zal een conjunctuurindicator ontwikkelen. In de beheersovereenkomst staat ook dat er controles komen om de spreiding na te gaan van de leningen over de groepen met een laag, een bescheiden en een gemiddeld inkomen. De regering en het Woningfonds blijven het recht op wonen en de steun aan kwetsbare gezinnen als een prioriteit beschouwen.

Ten slotte geef ik nog enkele cijfers waaruit blijkt dat het Woningfonds aan een reële behoefte tegemoetkomt. Nieuwe leners bij het fonds betaalden in 2016 gemiddeld 656 euro per maand af voor een woning van 99 m², terwijl de gemiddelde huurprijs in Brussel 709 euro voor een woning van 80 m² bedraagt.

Ook het feit dat in 2016 bijna 50% van de leningen een quotiteit van meer dan 100% betrof

Votre raisonnement est à cet égard quelque peu difficile à suivre. Vous semblez d'un côté déçu du chiffre peu élevé de 2%, et d'un autre côté, vous semblez vouloir en même temps abaisser les seuils d'accès aux prêts du Fonds du logement. Votre logique m'échappe donc quelque peu.

Le Fonds du logement ne perd en rien sa finalité sociale, même en s'ouvrant à un public plus large, lequel rencontre également des difficultés à se loger. Si le contexte bancaire actuel devait évoluer dans un sens de plus grande sélectivité, le public à revenus moyens maintiendrait la possibilité d'obtenir un crédit en s'adressant au Fonds, du fait de l'adaptation du dispositif réglementaire. Le Fonds du logement n'est absolument pas un concurrent des banques privées, mais un outil complémentaire d'accès au crédit.

J'ai également lu dans la presse certaines rumeurs inquiétantes concernant les intentions du ministre des Finances, Johan Van Overtveldt, qui limiterait le crédit accordé aux futurs propriétaires à maximum 80% du prix d'achat du bien immobilier concerné. Vraie ou fausse information, cette polémique est révélatrice du besoin d'attention de la classe moyenne.

Si le gouvernement fédéral devait adopter cette mesure pénalisante pour la classe moyenne, je tiens à souligner qu'outre un crédit complet auprès du Fonds du logement, ces ménages de la classe moyenne peuvent aussi opter pour un second prêt complémentaire auprès du Fonds du logement pour couvrir les 20% restants non acceptés par les banques classiques.

Je ne sais pas dans quel monde vit le gouvernement fédéral, mais de très nombreux candidats propriétaires ne disposent pas d'un trésor de guerre improbable ou de l'aide très généreuse de parents fortunés pour couvrir les 20% restants. Pour ma part, je continuerai à les soutenir.

Vous me demandez si une révision de la politique d'accès aux prêts du Fonds du logement est prévue. Vous oubliez que la réforme est entrée en vigueur début 2016. L'élaboration d'une nouvelle réglementation des crédits ne vise évidemment pas le court terme et une année ne suffit pas à tirer de conclusions, tenant compte en outre du contexte très particulier de la conjoncture bancaire et des

voor een looptijd van 30 jaar, bewijst dat de herziening van de criteria nodig was.

In tegenstelling tot wat velen denken, heeft het Woningfonds een goede concurrentiepositie tegenover de privémarkt. Voor leningen met een looptijd tussen 25 en 30 jaar ligt de rente bij de banken hoger dan bij het fonds. Bij een quotiteit van meer dan 100% vragen de banken 3,45% tot 4,25% rente, terwijl het fonds tarieven tussen 1,70% en 3% aanbiedt. De gemiddelde rentevoet van de 875 leningen die in 2016 werden toegekend en die een gemiddelde looptijd van 27 jaar hadden, bedraagt 1,94%.

In 2016 vroegen er 9.500 gezinnen informatie aan bij het Woningfonds. Dat zijn er 21% meer dan een jaar eerder. Er werden 1.206 aanvragen ingediend, waarvan er 875 werden goedgekeurd. Dat is een stijging met 12%.

De promotiecampagne van 2016 bereikte haar doel en daarom wil ik er dit jaar opnieuw een op poten zetten, om de boodschap te verspreiden dat het Woningfonds competitief is en rentevoeten en looptijden aanbiedt die bij de banken niet te vinden zijn.

De nieuwe barema's die in 2016 werden ingevoerd, zullen aan het verslag toegevoegd worden.

recommandations récentes de la Banque nationale de Belgique aux banques.

L'outil réglementaire approuvé par le gouvernement et entré en vigueur début 2016 est à la fois fort et souple. Il permet, grâce à son large spectre de public visé, de s'adapter à une éventuelle évolution de conjoncture sur les marchés bancaire et immobilier. Je le répète, le Fonds du logement ne se pose absolument pas en concurrent des banques, mais en outil complémentaire d'accès au crédit.

Je profite toutefois de votre interpellation pour vous annoncer que le gouvernement a approuvé ce matin même un nouveau contrat de gestion pour le Fonds du logement pour la période 2017-2021. Ce nouveau contrat de gestion se veut ambitieux, puisqu'il prévoit que le Fonds du logement mettra en œuvre des actions visant à développer son activité de crédits d'environ cent crédits par an, dans la limite des capacités budgétaires de la Région et en tenant compte de la situation socio-économique des ménages ciblés, de la conjoncture des prix sur le marché immobilier bruxellois et des taux d'intérêts.

Le Fonds du logement développera un indicateur conjoncturel pour justifier des écarts éventuels. Le nouveau contrat de gestion prévoit également qu'un contrôle sera mis en place pour suivre la répartition des crédits entre les différentes catégories de revenus faibles, modestes ou moyens. Ce nouveau contrat de gestion confirme donc la volonté commune du gouvernement et du Fonds du logement de considérer le droit au logement et le soutien aux ménages précarisés comme une priorité.

J'en profite enfin pour revenir sur certains chiffres qui démontrent - si besoin en est - toute l'utilité d'un organisme tel que le Fonds du logement. La mensualité moyenne payée par les nouveaux emprunteurs du fonds en 2016 atteint 656 euros par mois pour un logement de 99m², alors que le loyer moyen à Bruxelles est de 709 euros par mois pour un logement de 80m².

Voici un autre chiffre qui confirme que nous avons eu raison de revoir les critères : près de 50% des crédits octroyés par le Fonds du logement en 2016 l'ont été pour des quotités supérieures à 100% et pour une durée de 30 ans.

Contrairement aux idées reçues, le Fonds du logement reste très compétitif par rapport au marché privé. Les taux des banques privées, pour des périodes longues comprises entre 25 et 30 ans, sont supérieurs à ce qui est proposé par le fonds. Dans le secteur bancaire, les taux d'intérêt sur 25 à 30 ans, pour une quotité supérieure à 100% de la valeur du bien, varient de 3,45 à 4,25%. Le fonds propose des taux d'intérêt de minimum 1,70% à maximum 3%. Le taux d'intérêt moyen des 875 crédits accordés cette année pour une durée moyenne de 27 ans est de 1,94%.

À publics et quotités équivalents, les taux du fonds ne sont donc pas supérieurs à ceux des banques, sans compter que la très grande majorité des ménages qui contractent un emprunt auprès de cet organisme n'auraient tout simplement pas accès à un crédit bancaire.

En 2016, 9.500 ménages sont venus au Fonds du logement avec des demandes d'information, soit une augmentation de 21%. Quelque 1.206 demandes de crédit ont été déposées et 875 crédits ont finalement été accordés, soit une hausse de 12%. Cela démontre un intérêt grandissant des Bruxellois pour le Fonds du logement.

Nous avions déjà mené une campagne de communication en septembre 2016, qui a porté ses premiers fruits. Nous comptons en mener une nouvelle cette année, pour véritablement faire comprendre que le Fonds du logement est compétitif et qu'il propose des taux et des durées que les banques ne proposent pas.

Une analyse réalisée par le Fonds du logement a abouti aux nouveaux barèmes adoptés en 2016, lesquels seront annexés au rapport.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ecolo staat al lang achter het Woningfonds, omdat het heel wat Brusselaars de mogelijkheid biedt om een eigen woning te kopen.*

Het is een goede zaak dat het fonds meer dan 100% van de waarde van de woning mag uitlenen. Voor heel wat gezinnen, vooral de jonge, is het lastig om een lening te krijgen, omdat ze over onvoldoende spaargeld beschikken om de

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Mon groupe soutient le travail du Fonds du logement depuis longtemps. Nous pensons que c'est un outil important pour améliorer l'accès des Bruxelloises et des Bruxellois au logement, en particulier acquisitif.

Permettre au fonds de prêter de l'argent sur des quotités supérieures à 100% est une très bonne chose. Il devient en effet très compliqué pour beaucoup de ménages, et surtout de jeunes

bijkomende kosten te betalen.

We vonden het echter vreemd in de pers te lezen dat u de nieuwe informatiecampagne enkel op gezinnen met een middeninkomen zou richten.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Waar hebt u dat dan gelezen?*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ik dacht dat het in Le Soir was, al weet ik dat niet helemaal zeker.*

Het is een goed idee om het Woningfonds opnieuw bij een ruim publiek te promoten. Uiteindelijk beantwoorden de begunstigden immers in grote mate aan de voorwaarden voor een sociale woning. Zonder steun van het fonds zouden ze nooit een woning kunnen kopen. Dat u vandaag zegt dat u zich met de nieuwe campagne niet tot de hogere inkomensklassen zult richten, stelt mij gerust.

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (DéFI) *(in het Frans).- Met uw antwoord plaatst u een aantal zaken in perspectief en veegt u een zekere vooringenomenheid van tafel. Ik zal u de rest van mijn vragen schriftelijk bezorgen.*

Lang geleden, nog voor de herziening van de voorwaarden van het Woningfonds, bleek meer dan 90% van de personen die via het fonds een lening kregen, in aanmerking te komen voor een sociale woning. Dat betekent niet dat ze allemaal op een wachtlijst voor sociale huisvesting stonden. Toch zal de vraag naar sociale woningen afnemen, als meer mensen uit die doelgroep een lening verkrijgen. Daarom is het een goede zaak dat u een nieuwe campagne voor dit uitstekende instrument zult starten.

ménages, d'avoir accès au crédit, dans la mesure où ils éprouvent d'énormes difficultés à accumuler suffisamment d'épargne pour atteindre les 100% et payer les frais annexes.

En revanche, nous avions compris que vous aviez l'intention de cibler les ménages moyens dans les campagnes d'information et cela nous a surpris.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je ne sais pas quel article de presse vous avez cité.

M. Alain Maron (Ecolo).- Je vous ai donné la date, mais je vous avoue ne plus savoir dans quel journal j'ai lu cette information. Je pense que c'est dans Le Soir, mais n'en suis pas sûr.

Mener une nouvelle campagne ciblant le grand public sur les missions et les prêts du Fonds du logement nous paraît une bonne initiative. On sait en effet depuis longtemps que le public bénéficiaire est en majorité celui qui entre dans les conditions du logement social et qui ne pourrait jamais devenir propriétaire sans le soutien du Fonds du logement.

C'est pourquoi, cela nous étonnait que vous puissiez mener à nouveau des campagnes de promotion ciblant des ménages relevant de tranches supérieures de revenus. Puisque vous nous dites que ce n'est pas le cas, nous sommes rassurés.

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

M. Michel Colson (DéFI).- Je remercie la ministre pour sa réponse, qui remet un certain nombre d'éléments en perspective, tout en balayant une série d'idées reçues. C'est toujours agréable d'apprendre. J'ai quelques questions complémentaires, mais je les soumettrai par écrit.

Je me rappelle, il y a bien longtemps, que pour défendre l'outil du Fonds du logement avant qu'il ne soit revisité et que son public cible ne soit élargi par les ministres successifs, j'avais posé une question sur le profil des bénéficiaires. De mémoire, plus de 90% des personnes accédant à un prêt au Fonds du logement entraient dans les conditions d'accès au logement social.

Cela ne signifie pas qu'elles étaient toutes sur une

- Het incident is gesloten.

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 uitbreiding van het woningpark in openbaar beheer via samenwerking met de privésector".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- In Brussel staan meer dan 40.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Gelet op de sociale noden en de traagheid waarmee openbare woningen worden gebouwd, hebt u nieuwe samenwerkingsverbanden met de privésector aangekondigd.*

Dat resulteerde in 2016 in twee projectoproepen voor publiek-private samenwerking (PPS): een van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) betreffende de aankoop van vijfhonderd middelgrote huurwoningen en een van het Woningfonds voor de aankoop van driehonderd woningen voor gezinnen die in aanmerking komen voor leningen

liste d'attente pour un logement social, mais leur accorder un prêt diminuera toujours d'autant la demande. Je vous encourage donc à refaire une campagne ciblant tous les publics, comme M. Maron l'a suggéré.

Je suis persuadé que le Fonds du logement est l'un des meilleurs outils dont nous disposons en Région bruxelloise.

- L'incident est clos.

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 "l'augmentation du parc de logements à gestion publique via une collaboration avec le secteur privé".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Nous connaissons tous les problèmes de logement à Bruxelles et le chiffre de plus de 40.000 ménages en attente d'un logement social. Vu l'urgence sociale et la lenteur de la production de logements publics, vous avez ouvert différentes pistes pour accélérer l'offre. Au-delà des divers plans déjà connus, vous annonciez en septembre 2016 vouloir recourir à de nouveaux partenariats avec le secteur privé, afin de répondre à une demande grandissante, mais aussi d'accélérer la production de logements publics.

Ainsi, dans le cadre du programme alliance habitat initié par le gouvernement, des appels à projets de partenariats public-privé (PPP) ont été lancés en 2016, d'une part par la Société du logement de la

van het Woningfonds.

Hoe ver staan die projectoproepen? Oogsten ze het verhoopte succes? Wat is het tijdsschema? Staan er nog andere samenwerkingsverbanden in de steigers? Hoe staat de privésector tegenover dergelijke innoverende samenwerkingen?

Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et d'autre part par le Fonds du logement. L'un portait sur l'acquisition de cinq cents logements locatifs moyens, l'autre sur l'acquisition de trois cents logements destinés à des ménages répondant aux conditions d'accès aux prêts hypothécaires du fonds.

Où en sommes-nous dans ces appels à projets ? Connaissent-ils le succès escompté ? Quel est le calendrier de réalisation ? D'autres partenariats sont-ils en cours ou en projet ? Quel accueil le secteur privé réserve-t-il à ces partenariats innovants ? La demande pour ce type de montages est-elle en augmentation ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De regering neemt maatregelen om het hoofd te bieden aan de urgente sociale problemen, onder meer door een nieuwe formule van publiek-private samenwerking (PPS) te hanteren waarbij, bij gebrek aan openbare grondreserves, de grond door de private kandidaat-partner ingebracht wordt.*

Op de projectoproep uit 2016 voor de productie van vijfhonderd middelgrote woningen door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), die strookt met de doelstelling van de alliantie Wonen, werden er op 16 juni 2016 vijf kandidaturen ingediend.

Twee van de vijf kandidaturen werden ontvankelijk verklaard. Ze houden de bouw in van 120 tot 155 middelgrote woningen op het terrein van Cinoco in Molenbeek en op het Waterranonkelterrein in Haren.

Momenteel analyseert men de offertes die de kandidaten op 24 mei 2017 hebben ingediend. De intekenaars hebben overigens een planning in hun offerte opgenomen.

De projectoproep van het Woningfonds bestaat erin om, conform de doelstelling van de alliantie Wonen, driehonderd nieuwe koopwoningen te bouwen voor gezinnen die in aanmerking komen voor leningen van het fonds. De terreinen die daarvoor nodig zijn, moeten voor 2019 bekend

Mme Céline Fremault, ministre.- Dans votre interpellation, vous nous rappelez les initiatives prises pour répondre à l'urgence sociale et aux difficultés rencontrées par nos opérateurs.

Le gouvernement a exprimé sa volonté d'ouvrir la voie de la production aux opérateurs privés et deux initiatives ont été prises dans ce sens. La SLRB n'en était pas à son coup d'essai, puisqu'elle avait déjà expérimenté plusieurs formules de partenariat dans le cadre de marchés groupés ou de PPP, selon qu'ils concernaient la conception, l'exécution, voire l'entretien ou le financement des opérations de construction.

Ces marchés avaient un point commun en ce qui concerne le terrain, puisqu'il s'agissait de développer du logement sur des réserves foncières publiques. Celles-ci se faisant de plus en plus rares, il convenait de proposer une nouvelle formule de partenariat innovante, qui intègre désormais la question du foncier. Cette formule a fait l'objet d'un premier appel à projets en 2016. Elle vise, à terme, la production de cinq cents logements moyens, conformément à l'objectif fixé par l'alliance habitat.

Pour ce qui concerne le Fonds du logement, le défi consistait à atteindre l'objectif des mille logements acquisitifs, toujours planifiés dans le cadre de l'alliance habitat, tout en répondant à l'urgence et en visant le terme de 2019 pour l'identification du foncier utile à de tels

zijn. Met die formule winnen we erg veel tijd, want de stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen zullen al in orde zijn.

Volgens mijn informatie heeft het Woningfonds al talrijke voorstellen gekregen van verschillende privébedrijven, die samen goed zijn voor meer dan driehonderd woningen. De meest interessante voorstellen die het fonds ontving, worden momenteel besproken. Daarover geef ik voorlopig geen verdere details.

Voorts is er een nieuwe projectoproep van de BGHM in voorbereiding, want het doel van vijfhonderd woningen is nog niet bereikt.

Er is dus duidelijk interesse vanwege de privésector. Dat heeft de BGHM overigens ook vastgesteld op het jongste vastgoedsalon Realty in Tour & Taxis.

développements. Tel est l'objet du second appel à projets lancé à mon initiative en 2016.

Pour ce qui concerne le dernier appel à projets de PPP lancé en 2016 par la SLRB, j'ai indiqué que cinq candidatures avaient été déposées en date du 16 juin 2016. Ce marché compte trois phases : dépôt des candidatures, remise des offres et négociation.

La première phase a permis la réception de cinq dossiers de candidature, dont deux ont été jugés recevables. Ils proposent des terrains pour un potentiel équivalent à 120 à 155 logements moyens sur l'objectif de 500. Les sites concernés sont situés à Molenbeek, avec le site de Cinoco, et à Haren, avec le site Grenouillette.

La deuxième phase de ce marché est désormais lancée et l'analyse des offres qui ont été remises en date du 24 mai 2017 est désormais en cours. Les soumissionnaires ont remis un calendrier de mise en œuvre dans leur offre.

Pour ce qui concerne le second appel à projets du Fonds du logement, notre opérateur public a également publié un appel à intérêts. Celui-ci visait l'acquisition, par le Fonds du logement, de quelques trois cents logements neufs destinés à des ménages répondant aux conditions d'accès à ses prêts hypothécaires.

Cette solution innovante permettra de gagner énormément de temps pour la mise à disposition de ces logements, car ils devaient faire l'objet d'un permis d'urbanisme et, le cas échéant, d'un permis d'environnement préalable.

Aux dernières nouvelles, le Fonds du logement a déjà reçu de nombreuses propositions de différents opérateurs privés pour un nombre supérieur à l'objectif de trois cents logements, ce qui démontre un véritable intérêt du secteur.

Les offres les plus intéressantes sont en cours de négociation. Vous comprendrez donc qu'il ne m'est pas possible de vous donner davantage de détails à l'heure actuelle. On peut donc considérer que le secteur privé a accueilli favorablement l'appel à intérêts. Pour le Fonds du logement, il s'agit d'une piste supplémentaire de diversification des modes de production de logements, laquelle pourrait être réitérée ou

affinée dans le futur, tenant compte de l'évaluation finale.

La SLRB ne tardera pas à relancer un nouvel appel à projets, avec toujours en ligne de mire les cinq cents logements visés par le gouvernement. Elle y travaille actuellement.

Les réponses que je vous ai apportées démontrent à mon sens - et à suffisance - l'intérêt du secteur privé pour la démarche et l'opportunité que celle-ci représente. Présente au salon de l'immobilier Realty qui s'est tenu il y a peu à Tour & Taxis, la SLRB nous a témoigné d'un réel intérêt du secteur privé lors des prises de contact qu'elle a eues à cette occasion.

Pour conclure, je trouve que ces initiatives sont encourageantes pour répondre à l'urgence de la demande sociale en logement et à la rareté du foncier public. Nous devons innover en matière de production de logements publics et ces initiatives audacieuses portent aujourd'hui leurs premiers fruits, ce dont je me réjouis.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Als ik het dossier van de BGHM goed begrepen heb, zijn de projecten in Molenbeek en Haren ontvankelijk, worden andere offertes momenteel onderzocht en zal er nog een laatste projectoproep volgen?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik sluit inderdaad niet uit dat er nog een projectoproep komt.*

- Het incident is gesloten.

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

Mme Caroline Désir (PS).- Si je résume, au niveau de la SLRB, deux projets sont recevables pour 2016 (Molenbeek et Haren), les analyses d'un appel à projets sont en cours et un dernier appel à projets va être lancé. Est-ce correct ?

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est en ordre pour ce qui concerne les deux projets, mais nous n'excluons pas de relancer encore un nouvel appel à projets.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER EMMANUEL DE BOCK

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

QUESTION ORALE DE M. EMMANUEL DE BOCK

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,

betreffende "de verwezenlijking van woningen in de leegstaande stations".

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

_____

concernant "la création de logements dans les gares abandonnées".

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

_____