



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 21 DÉCEMBRE 2017**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 21 DECEMBER 2017**

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
www.parlement.brussels/

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
www.parlement.brussels/

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS	7
Interpellation de Mme Caroline Désir	7
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "la mise en location d'un bien privé via une AIS".	
Interpellation de Mme Nadia El Yousfi	7
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "la problématique de l'accessibilité au logement pour les ménages à bas revenus".	
Interpellation jointe de M. Fouad Ahidar,	7
concernant "les statistiques récemment publiées sur l'évolution du nombre de logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale".	
Interpellation jointe de Mme Michèle Carthé,	8
concernant "la production de logement social et l'état d'avancement de la mise en place de l'allocation-loyer encadrée".	
Interpellation jointe de M. Bertin Mampaka Mankamba,	8
concernant "la mise en œuvre de la régionalisation du bail".	
Discussion conjointe – Orateurs :	11

INHOUD

INTERPELLATIES	7
Interpellatie van mevrouw Caroline Désir	7
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de verhuring van een privaat goed via een SVK".	
Interpellatie van mevrouw Nadia El Yousfi	7
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de problematiek van de toegang tot de huisvesting voor de gezinnen met lage inkomens".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Fouad Ahidar,	7
betreffende "de recent gepubliceerde statistieken over de evolutie van het aantal sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Michèle Carthé,	8
betreffende "de bouw van sociale woningen en de stand van de invoering van de omkaderde huurtoelage".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba,	8
betreffende "de uitvoering van de regionalisering van de huurovereenkomst".	
Samengevoegde bespreking – Sprekers:	11

M. Emmanuel De Bock (DéFI) M. Alain Maron (Ecolo) Mme Céline Fremault, ministre Mme Nadia El Yousfi (PS)		De heer Emmanuel De Bock (DéFI) De heer Alain Maron (Ecolo) Mevrouw Céline Fremault, minister Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	
QUESTIONS ORALES	24	MONDELINGE VRAGEN	24
Question orale de Mme Michèle Carthé	24	Mondelinge vraag van mevrouw Michèle Carthé	24
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "le nombre de logements adaptés aux personnes atteintes d'un handicap".		betreffende "het aantal woningen aangepast aan personen met een handicap".	
Question orale de Mme Khadija Zamouri	28	Mondelinge vraag van mevrouw Khadija Zamouri	28
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "des logements adaptés pour les personnes atteintes de démence".		betreffende "aangepaste woningen voor mensen met dementie".	
Question orale de M. Julien Uyttendaele	29	Mondelinge vraag van de heer Julien Uyttendaele	29
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "le prêt à taux zéro".		betreffende "de renteloze lening".	
INTERPELLATIONS	29	INTERPELLATIES	29
Interpellation de M. Paul Delva	29	Interpellatie van de heer Paul Delva	29
à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-		tot de heer Rudi Vervoort, minister- president van de Brusselse Hoofdstedelijke	

Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique,		Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,	
et à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,		en tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "la surtaxe des projets d'habitat partagé".		betreffende "de hoge belasting voor cohousingprojecten".	
Interpellation jointe de M. Arnaud Verstraete,	30	Toegevoegde interpellatie van de heer Arnaud Verstraete,	30
concernant "les difficultés auxquelles les projets d'habitat groupés sont confrontés et l'état d'avancement du label 'habitat groupé'".		betreffende "de moeilijkheden waarmee cohousing-projecten worden geconfronteerd en de stand van zaken inzake het label cohousing".	
Discussion conjointe – Orateurs :	36	Samengevoegde bespreking – Sprekers:	36
M. Emmanuel De Bock (DéFI) Mme Céline Fremault, ministre M. Arnaud Verstraete (Groen) M. Paul Delva (CD&V)		De heer Emmanuel De Bock (DéFI) Mevrouw Céline Fremault, minister De heer Arnaud Verstraete (Groen) De heer Paul Delva (CD&V)	
QUESTIONS ORALES	43	MONDELINGE VRAGEN	43
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	44	Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	44
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "la communication autour de la régionalisation du bail".		betreffende "de communicatie over de regionalisering van de huurovereenkomsten".	
Question orale de M. Mohamed Ouriaghli	44	Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli	44
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit,	

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

concernant "l'état de salubrité des logements au sein des SISP".

Question orale de Mme Nadia El Yousfi 44

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 proposition de loi qui rend pénalement répréhensible l'occupation d'un immeuble sans l'accord du propriétaire".

Leefmilieu en Energie,

betreffende "de bewoonbaarheid van de woningen van de OVM's".

Mondelinge vraag van mevrouw Nadia El Yousfi 44

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

betreffende "het wetsvoorstel dat het kraken van een pand zonder akkoord van de eigenaar strafbaar maakt".

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "la mise en location d'un bien
privé via une AIS".

M. le président.- L'interpellation est retirée par son auteure.

INTERPELLATION DE MME NADIA EL YOUSFI

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

concernant "la problématique de
l'accessibilité au logement pour les ménages
à bas revenus".

INTERPELLATION JOINTE DE M. FOUAD AHIDAR,

concernant "les statistiques récemment
publiées sur l'évolution du nombre de
logements sociaux en Région de Bruxelles-
Capitale".

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de verhuring van een privaat
goed via een SVK".

De voorzitter.- De interpellatie wordt ingetrokken door de indiener.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI

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

betreffende "de problematiek van de
toegang tot de huisvesting voor de gezinnen
met lage inkomens".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR,

betreffende "de recent gepubliceerde
statistieken over de evolutie van het aantal
sociale woningen in het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest".

**INTERPELLATION JOINTE DE MME
MICHÈLE CARTHÉ,**

concernant "la production de logement social et l'état d'avancement de la mise en place de l'allocation-loyer encadrée".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. BERTIN
MAMPAKA MANKAMBA,**

concernant "la mise en œuvre de la régionalisation du bail".

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

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Les derniers chiffres du baromètre 2017 sont accablants en ce qui concerne l'accessibilité au logement pour les ménages à bas revenus. En effet, il semblerait que ces ménages, qui vivent pour la plupart dans des conditions déjà très précaires, voient leur accessibilité au logement se détériorer.

Notre Région approche malheureusement à grand pas du nombre de 50.000 ménages sur liste d'attente pour un logement social. Il s'agit de 58% de plus qu'il y a dix ans et moins de la moitié de ces demandes (44%) en moyenne sont satisfaites.

Le prix des loyers dans notre Région a connu une hausse ces dernières années, notamment entre 2004 et 2016, où le loyer moyen (corrigé de l'inflation) a augmenté de 22%. Il existe, bien entendu, des différences entre les communes et les quartiers. Certains de ces derniers prennent de la valeur et voient ainsi les loyers augmenter.

Cette difficulté à se loger concerne un ménage sur deux à Bruxelles. Globalement, le baromètre indique qu'en supposant que le loyer maximum accessible pour le ménage ne peut dépasser 25% de son budget, 60% de la population bruxelloise n'aurait accès qu'à 8% du parc locatif en 2016. Cette situation est dramatique. Par ailleurs, un ménage sur cinq occuperait un logement inadapté à sa composition. Cette proportion monte à 35% pour les ménages à bas revenus.

La production de logements sociaux est beaucoup trop lente. L'accord de gouvernement indique que la forte augmentation des prix tant du marché

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN
MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ,**

betreffende "de bouw van sociale woningen en de stand van de invoering van de omkaderde huurtoelage".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN
DE HEER BERTIN MAMPAKA
MANKAMBA,**

betreffende "de uitvoering van de regionalisering van de huurovereenkomst".

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Uit de recentste cijfers blijkt dat gezinnen met een laag inkomen alsmaar moeilijker een woning vinden.*

Er staan nu iets minder dan 50.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Dat is 58% meer dan tien jaar geleden en er kan gemiddeld op minder dan de helft van de aanvragen (44%) ingegaan worden.

Tussen 2004 en 2016 is de gemiddelde huurprijs in het gewest met 22% gestegen, al zijn er uiteraard wel verschillen tussen de gemeenten en wijken onderling. In wijken die een opwaardering doormaken, stijgen de huurprijzen.

Een op de twee Brusselse gezinnen kampt met huisvestingsproblemen. Ervan uitgaand dat de maximaal haalbare huurprijs voor een gezin niet meer dan 25% van het gezinsbudget mag bedragen, kunnen we stellen dat voor 60% van de Brusselse bevolking slecht 8% van alle huurwoningen in 2016 in aanmerking kwam. Dat is ronduit dramatisch. Bovendien zou één gezin op vijf in een woning verblijven die niet aan de gezinssamenstelling is aangepast. Bij gezinnen met een laag inkomen loopt dat cijfer op tot 35%.

Er komen veel te weinig nieuwe sociale woningen bij. In het regeerakkoord staat dat er zowel huur- als koopwoningen moeten bijkomen en dat de kwetsbaarste gezinnen meer steun moeten krijgen bij het zoeken naar een woning.

Welke inspanningen worden daartoe geleverd?

locatif qu'acquisitif, l'offre insuffisante de logements publics et les effets de la croissance démographique imposent d'amplifier les efforts pour favoriser l'accès au logement tant dans le secteur locatif qu'acquisitif ainsi que le soutien aux ménages les plus précarisés.

Où en sont vos efforts en la matière ? Quels sont-ils précisément ? Quelles actions de soutien à ces ménages sont-elles menées ?

Une des pistes de solution pourrait être la mise en place d'une grille de loyer indicative. Cette grille, nous en avons voté le principe dans l'ordonnance sur le bail en juillet dernier. Je souhaiterais, dès lors, savoir où en est son adoption. Les critères retenus pour établir la grille ont-ils été revus ? Quelles seraient les retombées pour les loyers ?

Concernant la détérioration de l'accessibilité au logement pour les ménages les plus fragilisés, des mesures particulières sont-elles prévues ? Une réflexion est-elle menée par votre cabinet en concertation avec le secteur ?

M. le président.- Je prononcerai mon interpellation jointe depuis le fauteuil présidentiel.

M. Fouad Ahidar (sp.a) (en néerlandais).- *Nous avons appris par la presse que, selon les statistiques de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), le nombre de logements sociaux augmente d'une centaine d'unités chaque année depuis 2005.*

Ce maigre bilan offre un contraste criant avec les promesses ambitieuses de ce gouvernement et de ceux qui l'ont précédé.

Il est également alarmant de constater que l'inoccupation n'a fait qu'augmenter.

Aujourd'hui, 40.000 personnes sont inscrites sur les listes d'attente pour un logement social et plus de 5.000 attendent depuis plus de cinq ans !

Confirmez-vous ces chiffres alarmants ? Quelles mesures structurelles planifiez-vous afin d'accélérer la construction de logements sociaux ? Quelles mesures concrètes élaborerez-vous pour combattre le phénomène de vacance des logements sociaux ?

Waarin bestaat die steun voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen?

Een huurprijzenrooster, dat het parlement in juli jongstleden goedkeurde, is een van de mogelijke oplossingen. Hebt u sindsdien de criteria voor zo'n rooster herzien? Welke gevolgen heeft dat voor de huurprijzen?

Neemt u specifieke maatregelen om ervoor te zorgen dat kwetsbare gezinnen gemakkelijker aan een woning geraken? Overlegt u hierover met de sector?

De voorzitter.- Ik zal mijn toegevoegde interpellatie vanuit de voorzittersstoel houden.

De heer Fouad Ahidar (sp.a).- Via de pers vernam ik dat er, volgens de statistieken van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), sinds 2005 elk jaar honderd sociale woningen bijkomen. Dat is een zeer magere balans voor het sociale woningbestand in Brussel.

Die cijfers staan in schril contrast met de ambitieuze beloftes die deze regering heeft gedaan. Ze zou tijdens deze regeerperiode starten met de bouw van 6.500 openbare woningen, waarvan 60% sociale woningen. Ook voorgaande regeringen hebben dergelijke beloftes gedaan maar hebben die spijtig genoeg nooit nageleefd. Ze verwezen daarbij naar een aantal redenen. Diezelfde redenen worden sinds het begin van deze regeerperiode opnieuw aangehaald.

In vergelijking met 2005 werden er in 2016 125 woningen minder gebruikt. De leegstand is dus verder toegenomen. Ook dat is alarmerend.

Wij kunnen ons dat niet veroorloven! Er staan ongeveer 40.000 mensen op de wachtlijsten voor

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

Mme Michèle Carthé (PS).- Mon interpellation étant très proche de celle de Mme El Yousfi, je me réserve le droit d'intervenir plus tard, en fonction de vos réponses aux questions de ma collègue.

Je vous adresse toutefois deux questions complémentaires. Pourriez-vous communiquer un calendrier plus précis de la mise en œuvre de l'ordonnance sur l'allocation-loyer ? Une réflexion est-elle en cours sur la rationalisation des différentes aides financières existantes, et notamment sur la possibilité de regrouper l'allocation-loyer et l'allocation de relogement ?

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je me suis demandé pourquoi le Bureau avait joint ma question à celle de Mme El Yousfi, mais je crois que la réponse réside dans votre conception d'une série de mesures innovantes visant à résoudre la problématique du logement en général.

Il y a quelques mois, nous adoptons l'ordonnance relative à la régionalisation du bail. Pour rappel, l'objectif était de faire coïncider ce texte avec les réalités bruxelloises. Or, nous savons depuis des années que ce n'était pas gagné d'avance.

Comme c'est souvent le cas avec ce type d'ordonnance, sa mise en œuvre doit être complétée par l'adaptation des différents arrêtés d'exécution. De nombreux municipalistes ici présents l'ont déjà vécu. Je reviendrai donc certainement dans l'ordre du jour avec une question portant sur la communication que vous

een sociale woning en meer dan 5.000 van hen wacht al langer dan vijf jaar!

Kunt u die alarmerende cijfers bevestigen? Welke structurele oplossingen plant u om de effectieve bouw van sociale woningen te versnellen? Aan welke concrete maatregelen werkt u om de leegstand in de Brusselse sociale huisvesting te bestrijden?

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

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).*- *Mijn interpellatie leunt nauw aan bij die van mevrouw El Yousfi. Daarom behoud ik mij het recht voor om later, afhankelijk van uw antwoorden, het woord te nemen.*

Ik heb wel twee bijkomende vragen. Wanneer wordt de ordonnantie over de huurtoelage van kracht? Bestudeert u een rationalisering van de verschillende toelagen? Overweegt u om de huurtoelage en de herhuisvestingstoelage samen te voegen?

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).*- *Enkele maanden geleden keurde het Brussels parlement de ordonnantie betreffende de regionalisering van de huur goed. De bedoeling was om de tekst zo goed mogelijk op de Brusselse realiteit af te stemmen, al wisten we dat dat niet eenvoudig zou zijn.*

De ordonnantie kan echter maar van kracht worden als een reeks uitvoeringsbesluiten is aangenomen. Daar kom ik in 2018 ongetwijfeld nog op terug.

Vandaag wil ik het echter hebben over het huurprijzenrooster, dat in deze commissie uitgebreid aan bod kwam. Dankzij de ordonnantie kan de regering immers een rooster met referentiehuurprijzen opstellen en verwerken tot een gemakkelijk te hanteren en vlot toegankelijke digitale toepassing. Hoever staat de ontwikkeling

comptez faire, à partir du 1er janvier 2018, autour de la mise en application de cette régionalisation.

Aujourd'hui, je voudrais m'attarder sur les aspects réglementaires de la mise en œuvre d'une partie au moins de ce texte. Je pense à un cas qui nous a beaucoup préoccupés, particulièrement le commissaire Alain Maron : la problématique de la grille indicative du loyer dont nous avons beaucoup discuté et qui nous a tous intéressés.

En effet, l'ordonnance habilite le gouvernement à établir une grille indicative des références de loyers consistant en un outil informatique aisément manipulable et accessible. Où la création de cet outil informatique en est-elle ? Quelle réponse a-t-elle été apportée à l'avis du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale au sujet de cette grille indicative ?

Bien entendu, l'ordonnance ne portait pas que sur ce point, et j'aimerais donc savoir où en est l'adoption des autres arrêtés d'exécution. Tout cela s'inscrit simplement dans la recherche de ce que certains collègues appellent les "solutions innovantes" en matière de logement. En effet, la construction seule ne suffit pas, comme nous l'avions tous espéré jusqu'alors.

Discussion conjointe

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI). - Je vais me joindre à cette interpellation, qui est assez large et embrasse presque toute votre politique, finalement.

(Sourires)

Je voudrais faire le lien avec l'audition que nous avons eue avec Mme Agnès Mathieu d'Isis Consult. Elle nous a parlé des politiques de logement, qu'elles soient sociales, d'allocation-loyer, d'acquisition, et de leurs différents outils. Je ne fais pas partie des défenseurs d'une solution avant les autres, je pense que le problème du logement doit se résoudre par un mélange d'approches. Ce serait bien que les gens ne soient pas cantonnés dans un type de logement et puissent passer du logement social au logement moyen. La colocation, le logement

van die applicatie? Hoe beantwoordt ze aan het advies van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ESRBHG) over dat huurprijzenrooster?

De ordonnantie ging over meer dan alleen het huurprijzenrooster. Hoever staat de goedkeuring van de andere uitvoeringsbesluiten?

Samengevoegde bespreking

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).* - *Ik sluit mij aan bij deze ruime interpellatie, waarin vrijwel uw hele beleid aan bod komt.*

(Vrolijkheid)

Ik heb geen voorkeur voor de een of andere oplossing omdat ik ervan overtuigd ben dat het huisvestingsprobleem het best kan worden aangepakt met meerdere maatregelen. Het zou goed zijn als mensen niet langer definitief worden voorbestemd voor een bepaald type woning en van een sociale woning naar een woning voor middeninkomens kunnen overstappen. Samenwonen en intergenerationele woonvormen kunnen ook een oplossing bieden.

Houdt u voor uw toekomstige beleid rekening met

intergénérationnel permettent aussi de répondre à de nouvelles formes de vivre ensemble.

Je voulais vous entendre à propos de la prise en compte de l'étude d'Isis Consult dans vos politiques à venir. Des montants coûts-bénéfices ont été donnés en termes d'accès à la propriété, d'accès au logement. Nous avons, par exemple, déjà débattu avec M. Maron de la suppression du bonus logement, qui était une politique coûteuse cantonnée à une petite partie de la population.

L'objectif est que le plus grand nombre d'aides publiques puissent bénéficier au plus grand nombre de personnes. Concernant le logement moyen, par exemple, un montant de 60 ou 70.000 euros d'aides publiques est octroyé pour un logement, et je préfère que l'on accorde deux ou trois fois moins à ce logement moyen pour répartir l'aide entre trois fois plus de personnes.

Avec l'ensemble des moyens dédiés à cette politique, ne pourrait-on pas, à l'instar de ce qui a été fait dans l'acquisitif en doublant la durée de revente d'un bien, faire en sorte que toutes ces aides publiques qui permettent de répondre à l'enjeu de la cherté du logement, qu'il soit locatif ou acquisitif, puissent bénéficier à plus de monde, à travers un système encore plus juste ?

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

M. Alain Maron (Ecolo). - J'ignore pourquoi le Bureau élargi a joint toutes ces interpellations.

(Remarques de Mme Fremault)

J'aimerais vous adresser deux questions complémentaires. Quelles sont les grilles d'évaluation du nouvel arrêté ? Celui-ci semble aller dans la bonne direction et répond, en tout cas, à un certain nombre de remarques par rapport à la première mouture. Nous nous réjouissons que les choses évoluent dans la bonne direction. Vous avez annoncé qu'une procédure d'évaluation serait mise en place une fois que le mécanisme sera lancé.

Par ailleurs, je me joins à la question de M. Mampaka concernant la date de mise à disposition de l'outil informatique. J'ai moi-même une interpellation en préparation concernant

de resultaten van de studie van Isis Consult? Er werd een kosten-batenanalyse gemaakt in verband met de toegang tot huisvesting. De woonbonus was bijvoorbeeld een dure maatregel waarvoor slechts een beperkt deel van de bevolking in aanmerking kwam.

Het is de bedoeling dat zo veel mogelijk mensen zo veel mogelijk overheidssteun krijgen. Voor een woning voor middelgrote inkomens wordt er bijvoorbeeld 60.000 tot 70.000 euro steun toegekend. Als dat drie keer minder wordt, kunnen drie keer meer mensen worden geholpen.

Is het met het vele geld dat aan het huisvestingsbeleid wordt besteed niet mogelijk om op grond van een rechtvaardiger systeem zo veel mogelijk personen te steunen bij hun zoektocht naar een geschikte huur- of koopwoning?

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).* - *Ik begrijp niet waarom het Uitgebreid Bureau zoveel interpellaties heeft samengevoegd.*

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Welke evaluatieroosters horen bij het nieuwe besluit? Het lijkt in de goede richting te gaan en u houdt in ieder geval rekening met een aantal opmerkingen over de eerste versie. U zei dat er een evaluatieprocedure zou komen na de invoering van het mechanisme.

Ik sluit me verder aan bij de vraag van de heer Mampaka betreffende de datum waarop de website online is. Zelf bereid ik een interpellatie voor over de huurtoelage naar aanleiding van uw recente verklaringen in de media.

Houdt de beslissing ook een versterking van de

l'allocation-loyer, à la suite de vos récentes déclarations à ce propos dans la presse. Il sera nécessaire de faire le point sur le sujet à la rentrée.

La décision prévoit-elle également un renforcement de l'administration ? Il serait bon de fusionner les divers dispositifs.

De petites divergences d'appréciation peuvent exister entre nous s'agissant de l'allocation-loyer, son principe et son mode de fonctionnement. Par contre, nous serons tous d'accord pour dire que, si un dispositif est mis en place, il doit fonctionner. Il ne faudrait pas que les gens doivent attendre un an pour recevoir leur allocation. Or, dans l'état actuel des choses, c'est parfois le cas. Il me revient d'associations de soutien aux locataires qui recourent aux allocations de relogement que les gens doivent parfois patienter longtemps. Ce sont alors les centres publics d'action sociale (CPAS) qui suppléent et accordent des avances.

Votre décision vise-t-elle aussi le renforcement ou la réorganisation de l'administration ?

Je vous ai déjà interpellée, il y a plusieurs mois, sur les délais de perception des allocations de relogement et autres.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Dans ma longue réponse, que j'espère complète, je vais aborder tous les sujets qui ont été joints : logement social, allocation-loyer, régionalisation du bail.

Le Baromètre social 2017 de l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, qui s'attarde sur l'accessibilité des logements dans la Région, est basé sur l'enquête de 2016 de l'Observatoire des loyers, publiée en 2017. On y constate qu'effectivement, les loyers ont augmenté depuis 2004. D'autre part, on observe, depuis plus de 20 ans, une baisse des revenus des Bruxellois. C'est un fait : une partie conséquente de la population a du mal à se loger, a fortiori si elle n'y consacre que 25% de son budget mensuel.

Néanmoins, l'Observatoire des loyers constate également que, si l'augmentation s'est faite à un rythme supérieur à celui de l'indexation entre

administratie in? Ik pleit voor de fusie van een aantal diensten.

We zijn het misschien nog niet helemaal eens over het principe en de werking van de huurtoelage, maar iedereen zal het wel met me eens zijn dat een ingevoerde maatregel goed moet functioneren. Het kan niet door de beugel dat mensen een jaar moeten wachten op hun huurtoelage, maar in de huidige omstandigheden gebeurt dat soms wel.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Uit de sociale barometer van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad blijkt dat de huurprijzen sinds 2004 zijn gestegen. Tegelijkertijd dalen de inkomens van de Brusselaars al meer dan twintig jaar. Het gevolg is dat een aanzienlijk deel van de Brusselse bevolking moeilijk een woning vindt. Dat geldt zeker voor wie niet meer dan 25% van zijn maandelijkse budget aan huisvesting wil besteden.*

Het Observatiecentrum van de Huurprijzen stelt echter eveneens vast dat de huurprijzen tussen 2004 en 2006, tussen 2008 en 2009 en tussen 2010 en 2011 sneller stegen dan de index, maar dat de gemiddelde huurprijs tussen 2006 en 2008 en tussen 2013 en 2016 gelijk bleef. In die periodes stegen de huurprijzen alleen door de wettelijke indexering. Uit de studie blijkt dat de gemiddelde

2004 et 2006, puis entre 2008 et 2009 ainsi qu'entre 2010 et 2011, le loyer moyen est, par contre, resté stable entre 2006 et 2008 et entre 2013 et 2016. La seule augmentation durant ces périodes est le fait de l'indexation des loyers telle que prévue par la législation. L'étude relève notamment, à ce propos, que "le loyer moyen des logements en 2016, égal à 710 euros, est inférieur, mais n'est pas significativement différent du loyer moyen des logements de 2015, actualisé aux prix de 2016". Donc, contrairement à ce qu'on pourrait croire, le décrochage avec l'indice de santé ne continue pas actuellement. Cet écart est en réalité dû à la période 2004-2013 et non à la période 2013-2016.

Depuis 2013, on peut dire que les loyers ont stagné. Il est toutefois nécessaire de travailler de manière continue pour améliorer l'accessibilité au logement.

La grille a été adoptée par le gouvernement le 19 octobre 2017. J'ai eu l'occasion d'expliquer, au sein de cette commission le 15 décembre dernier, la méthodologie adoptée, ses motifs et ses objectifs. Cela n'a pas changé.

Le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale (CESRBC) et le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) ont chacun rendu leurs avis fin décembre 2016. Un important travail d'affinement de la grille a été réalisé pour tenir compte au mieux de ces avis. Je peux affirmer que l'ensemble des remarques et critiques ont été rencontrées.

Voici quelques éléments des réponses qui ont été fournies. Concernant les critiques à propos de la méthodologie utilisée ou la fiabilité des données, deux méthodes sont généralement opposées dans le cadre de la réalisation d'une grille : la méthode empirique et la méthode hédonique. Chaque méthode est, en soi, critiquable scientifiquement. Sans changer fondamentalement de méthode (la grille reste basée sur un modèle empirique, similaire à celui utilisé à Paris et plus proche de la réalité des loyers pratiqués et non sur un modèle fictif), il a néanmoins été annexé à la grille des éléments selon la méthode hédonique.

Concrètement, des éléments de confort ou d'inconfort du logement viennent ainsi influencer

huurprijs in 2016, die 710 euro bedroeg, weliswaar lager was dan de geactualiseerde gemiddelde huurprijs in 2015, maar niet veel. De kloof met de gezondheidsindex groeit met andere woorden sinds 2013 niet langer. Het verschil is ontstaan in de periode van 2004 tot 2013.

De huurprijzen blijven stabiel sinds 2013. Dat neemt niet weg dat meer Brusselaars gemakkelijker een woning moeten kunnen vinden.

De regering keurde het huurprijzenrooster goed op 19 oktober 2017. Aan de aanpak, de motieven en de doelstellingen is niets gewijzigd.

De ESRBHG en de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) gaven eind 2016 hun advies, waarmee ik rekening heb gehouden om het huurprijzenrooster nog te verfijnen.

Bij het opstellen van een prijzenrooster kan men de empirische methode of de hedonische methode hanteren. Op elke methode kan wetenschappelijke kritiek worden geleverd. Het Brusselse huurprijzenrooster steunt op de empirische methode, maar er werden wel elementen uit de hedonische methode aan toegevoegd.

Zo kan meer of minder comfort de righthuurprijs beïnvloeden. Dat gebeurde op voorstel van de ESRBHG.

De gegevens die de observatoria hebben over 8.400 woningen werden vergeleken met die uit een databank van Leefmilieu Brussel, waarin 170.000 energieprestatiecertificaten zijn opgenomen. Op die manier kon men het bouwjaar van 4.800 van de 8.400 woningen controleren. Daaruit bleek dat het bouwjaar een betere indicator is voor de staat van een woning dan het energieprestatiecertificaat.

Sinds twee jaar voeren de observatoria 5.000 in plaats van 3.000 onderzoeken uit. Het onderzoek van 2017 van het observatorium leverde een aantal gegevens op die we nodig hadden voor het huurprijzenrooster. Uiteraard worden die data in de toekomst mogelijk nog vergeleken met gegevens van andere databanken.

Er zijn wel degelijk secundaire comfortcriteria die de righthuurprijs kunnen verhogen of verlagen,

en bonus/malus forfaitaires le loyer de référence de la grille, comme le suggérait le CESRBC. La lecture est donc plus fine qu'initialement. Je me souviens que c'était un souhait de la commission.

En ce qui concerne la critique des données utilisées, les données relatives aux 8.400 logements issues des observatoires ont pu être croisées avec celles issues d'une base de données de 170.000 certificats en performance énergétique des bâtiments (PEB) délivrés par Bruxelles Environnement, soit un tiers du parc bruxellois ! Ce croisement de données a permis de vérifier les années de construction de près de 4.800 logements sur les 8.400 initiaux, étant donné que cette information est également reprise dans les certificats PEB.

Ce croisement de données a permis de démontrer la très nette influence de l'année de construction, à l'inverse du certificat PEB, moins présent dans les données disponibles et donc statistiquement peu fiable pour caractériser l'état du logement.

Les données des observatoires ont été augmentées de 3.000 à 5.000 enquêtes depuis deux ans. C'était mon souhait d'élargir l'échantillon. En outre, l'enquête de 2017 de l'Observatoire a mis en exergue les éléments nécessaires pour consolider la grille. Il n'est évidemment pas exclu de croiser, à l'avenir, ces données avec d'autres bases de données telles que le cadastre, les baux enregistrés ou les enquêtes de l'Observatoire des ventes.

Comme je l'avais déjà dit, le nombre de logements est équivalent, proportionnellement bien entendu, à celui utilisé à Paris pour la mise en place d'un encadrement obligatoire.

En ce qui concerne les critiques visant l'absence de critères de confort ou d'inconfort, d'une liste de défaut de qualité, des variables de second ordre, telles qu'une deuxième salle de bains, un garage, des espaces de rangement ou un bon niveau de PEB, viennent influencer le loyer de référence à la hausse, tandis qu'un mauvais niveau de PEB, l'absence d'espaces récréatifs (jardin, terrasse, balcon), l'absence de thermostats ou la présence de convecteurs viennent l'influencer à la baisse.

Ces éléments ont été obtenus à la suite d'une régression statistique de type hédonique, permettant d'assurer qu'il s'agissait des éléments

zoals een tweede badkamer of een garage. Die konden we identificeren via hedonische regressie, zodat we er zeker van kunnen zijn dat het gaat om factoren die een invloed hebben op de huurprijs. De forfaitaire waarde van die huurprijs werd op dezelfde manier bepaald. Uiteraard kunnen die criteria in de toekomst meer of minder relevant worden.

Bovendien voerden we een marge van 10% rond de mediaanhuurprijs in als reactie op het argument dat één vaste righthuurprijs te rigide zou zijn en de overgang van de ene categorie naar de andere voor gelijkaardige woningen te abrupt zou worden. Daarin volgde ik het advies van de ESRBHG. Het is voortaan binnen die marge dan ook mogelijk om rekening te houden met factoren die niet in het rooster of bij de comfortcriteria zijn opgenomen, zoals een mooi uitzicht of de nabijheid van openbaar vervoer.

Voor de oppervlakte kijken we voortaan naar het aantal vierkante meters, wat exacter is.

De marge van 20% waarvan aanvankelijk sprake was, werd niet toegepast. Het ging dan ook eerder om een statistisch controlemiddel om na te gaan of het rooster representatief was. De marge van 10% is wel in het besluit opgenomen.

In Parijs mogen verhuurders een huurprijs vragen die tot 20% hoger is dan de righthuurprijs, en nog een toeslag. In feite is het dus ongeveer even representatief als het Brusselse systeem, zij het dat het Parijse model onlangs werd ingetrokken als gevolg van een gerechtelijke uitspraak.

Een verplichte righthuurprijs blijft een bedenkelijke maatregel. Gelukkig ziet niemand dat als een wondermiddel.

Het bouwjaar en de dubbelglas in alle ramen van de woning werden behouden als criteria om de staat van de woning te bepalen. Het energieprestatiecertificaat kan een aanvulling vormen bij de righthuurprijs. Uit de beschikbare gegevens blijkt echter dat het bouwjaar een grotere invloed heeft op de huurprijzen, waardoor het logischer was om dat als indicator voor de staat van de woning te gebruiken.

Het huurprijzenrooster is een belangrijk technisch hulpmiddel bij de regionalisering van de

les plus significatifs pour la formation des loyers. La valeur forfaitaire de ceux-ci a été déterminée de la même façon. Il est évident qu'à l'avenir, la pertinence de ces critères pourra évoluer. Il y a donc eu croisement tant des méthodes que des données.

Par ailleurs, une marge de 10% autour du loyer médian a été mise en place pour atténuer la critique selon laquelle un loyer fixe unique était trop rigide et le passage de l'un à l'autre, trop abrupt pour des logements très similaires. En cela, l'avis du CESRBC a été suivi. Désormais, à l'intérieur de cette marge, un espace de flexibilité permet d'intégrer des éléments non repris dans la grille ou dans les éléments de confort ou d'inconfort cités, tels qu'une belle vue ou un quartier bruyant, la proximité des moyens de transport, une architecture particulière, la proximité d'un lieu industriel, sportif ou culturel, etc.

Quant au critère de la superficie, il est désormais utilisé par mètre carré et non par fourchette. C'est donc plus précis.

Toujours à propos de cette marge de 10%, comme j'ai déjà eu l'occasion de le préciser, la marge de 20% citée en première lecture n'était pas reprise en tant que telle dans la grille de l'arrêté. Il s'agissait davantage d'un moyen de vérification statistique de la représentativité de la grille. Cette fois-ci, par contre, la marge de 10% est bien inscrite dans l'arrêté.

À Paris, les bailleurs sont autorisés à demander un loyer dépassant de 20% le loyer de référence et peuvent encore demander un complément de loyer. Si l'on tient compte de cet élément, le modèle parisien obtient une représentativité similaire à celle de Bruxelles. Tout cela n'est néanmoins plus tout à fait d'actualité, car vous aurez sans doute appris que le dispositif parisien a été récemment annulé par la justice, suivant par là une décision du même type rendue à Lille.

Cela reste donc un dispositif très fragile dans sa notion contraignante. Je suis contente de voir que nous n'avons pas été aveuglés par la théorie selon laquelle un dispositif contraignant serait la panacée. J'ai dit qu'il fallait faire attention à ce qu'il se passait en France, que nous devions avancer de notre côté. Je vous parlerai d'ailleurs

huurwetgeving. Vanaf 1 januari kan het geraadpleegd worden op de website huurprijzen.brussels.

(Opmerkingen van de heer Maron)

De website zal heel gemakkelijk te gebruiken zijn: u moet enkele vragen beantwoorden en krijgt dan meteen uw righthuurprijs. Wie nog vragen heeft, kan daarmee bij de administratie terecht.

De bekendmaking gebeurt via de campagne over de regionalisering van de huur. Daarover vond een aantal seminars en colloquia plaats. Ik bezorg de commissieleden de bijbehorende documenten.

du site internet.

Vous m'interrogez sur la critique concernant l'utilisation du critère de l'année de construction au lieu du certificat PEB. L'année de construction, de même que la référence à la présence de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement, ont été maintenues comme critères de l'état du logement. Mais le certificat PEB sera, selon son niveau, un bonus ou un malus complémentaire au loyer de référence. L'année de construction est également utilisée à Paris, mais sans le double vitrage. Les données disponibles démontrent un impact plus important de l'année de construction sur les loyers. Le choix de celle-ci comme indicateur de l'état du logement s'imposait donc, du moins pour le moment.

M. Mampaka évoquait l'outil informatique. La grille, telle que consultable sur les annexes de l'arrêté publié le 6 novembre 2017 au Moniteur, avec un erratum du 29 novembre 2017, est un outil technique phare de la régionalisation du bail. Un site a été mis en place et sera accessible, dès le 1er janvier, à l'adresse suivante : loyers.brussels.

(Remarques de M. Maron)

L'utilisation de ce site sera très simple : en répondant à quelques questions, vous obtiendrez directement votre loyer de référence. En cas de question, l'administration est disponible.

La publicité s'intègre évidemment dans l'ensemble de la campagne de communication relative à la régionalisation du bail. Avez-vous reçu les documents à ce sujet ? Il y a eu plusieurs séminaires et colloques. Je vais faire en sorte d'envoyer le tout demain à tous les commissaires, par courrier ou par courriel, comme vous le souhaitez.

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Certaines personnes qui ont participé au débat ne sont pas membres de cette commission...

Mme Céline Fremault, ministre.- Je transmettrai ces documents aux chefs de groupe et aux membres de la Commission du logement.

Le gouvernement s'est accordé, en troisième lecture le 16 novembre, sur l'arrêté matérialisant

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).*- *Niet iedereen die aan dat debat deelnam, is lid van deze commissie ...*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Ik zal de documenten aan de fractieleiders en de leden van de commissie Huisvesting bezorgen.*

De regering is het op 16 november in derde lezing

le label étudiant, qui a été publié le 6 décembre 2017. Il entrera en vigueur le 1er janvier, en même temps que sa base légale prévue dans l'ordonnance. Le partenariat entre la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) et les asbl Brik et PLE est en cours de finalisation. Il sera, dès lors, possible aux bailleurs d'introduire des demandes de label dès le mois de janvier. Toutes les informations pratiques seront disponibles sur le site de Bruxelles Logement.

Quant au modèle d'état des lieux, le gouvernement a aussi tranché et l'a adopté en troisième lecture. Il est déjà téléchargeable sur le site de Bruxelles Logement à la page dédiée à la réforme du bail. Un marché public sera lancé en 2018 afin de concrétiser cet outil sur un site web le rendant plus aisément manipulable.

Le gouvernement a aussi adopté en troisième lecture le 23 novembre la liste des obligations d'entretien à charge du bailleur ou du locataire. L'arrêté et ses annexes sont publiés au Moniteur belge depuis le 8 décembre. Les annexes sont téléchargeables également sur le site de Bruxelles Logement. Ici encore, un marché public sera lancé en 2018 afin de transposer cet outil dans un format web plus interactif.

Vous le constaterez, nous avons fait le maximum pour avancer de concert dans ces différents dossiers, souvent sensibles ou très techniques. Tous les autres arrêtés prévus par l'ordonnance sont en cours de préparation.

Pour en revenir à la question première de l'accessibilité des logements à Bruxelles, outre la grille indicative des loyers, j'entends agir par d'autres biais. J'ai eu l'occasion de les évoquer largement. Pour rappel, sans entrer trop dans le détail, je prévois d'agir sur quatre axes : augmentation du parc de logements à gestion publique et à finalité sociale, poursuite de la rénovation des logements existants ainsi que du Plan régional de logement et de l'alliance habitat. Citons également la validation de la production de logements par le biais des opérations d'acquisition et reconversion.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) lancera bientôt un appel à projets à l'attention du secteur privé pour l'achat de projets disposant déjà d'un permis

eens geworden over het besluit tot invoering van het studentenlabel dat op 6 december 2017 werd gepubliceerd en op 1 januari van kracht wordt. Het partnerschap tussen de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI), vzw Brik en vzw PLE is bijna een feit. Alle praktische informatie wordt op huisvesting.brussels gepubliceerd.

De regering heeft ook het model van plaatsbeschrijving in derde lezing vastgelegd. Het staat al op de website van huisvesting.brussels. In 2018 komt er een openbare aanbesteding om een gebruiksvriendelijke online tool te ontwerpen.

De regering keurde op 23 november in derde lezing ook de lijst met onderhoudsverplichtingen ten laste van de verhuurder en de huurder goed. Het besluit en de bijlagen verschenen op 8 december in het Belgisch Staatsblad. Ook hiervoor volgt in 2018 een openbare aanbesteding inzake een interactieve website.

U ziet dat we er alles aan gedaan hebben om in overleg vooruitgang te boeken in vaak gevoelige of erg technische dossiers. Alle andere besluiten waarin de ordonnantie voorziet, worden momenteel voorbereid.

Om de huisvesting toegankelijk te houden wil ik, naast de huurprijzentabel nog werk maken van andere maatregelen die ik eerder uitgebreid heb toegelicht. Het gaat om meer sociale huurwoningen, de verdere renovatie van woningen, het Gewestelijk Huisvestingsplan en de alliantie Wonen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) verspreidt binnenkort een projectoproep voor de aankoop van woningen waarvoor al een stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven. Het gaat om sleutelklare woningen.

De raad van bestuur van de BGHM heeft onlangs de aankoop van 129 woningen goedgekeurd waarvoor al een stedenbouwkundige vergunning bestaat. In sommige gevallen zijn de bouwwerken al van start gegaan.

Mevrouw Carthé, ik ben niet van plan om het regeerakkoord op de helling te zetten door aan de 60/40-verdeling voor sociale en middenklassewoningen te sleutelen.

d'urbanisme. C'est ce qu'on appelle des logements clé sur porte.

Le conseil d'administration de la SLRB a validé il y a peu, dans le cadre de projets pilotes, l'acquisition de 129 logements qui disposent déjà tous d'un permis d'urbanisme. Pour certains d'entre eux, le chantier a déjà débuté.

En ce qui concerne la répartition 60/40 pour les logements sociaux et moyens, Mme Carthé, je ne compte pas remettre en cause l'équilibre trouvé dans l'accord de gouvernement. C'est clair !

Au-delà des opérations de la SLRB, il faut aussi citer les productions des autres acteurs, dont plus de 830 logements en cours de réalisation pour le Fonds du logement. Aujourd'hui, ce fonds arrive au terme de sa programmation. C'est un acteur qui a très bien avancé dans "les devoirs" qui lui avaient été confiés.

Citons également l'appel à intérêt lancé par le Fonds du logement pour l'acquisition de logements clé sur porte, qui est terminé. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle j'ai souhaité que la SLRB puisse faire de même. En quelques mois seulement, le Fonds du logement a réussi à acquérir trois projets représentant un total de 239 logements ! Vous pouvez donc additionner 830 et 239 logements.

Au niveau de citydev.brussels, 783 logements sont déjà commercialisés, et 260 autres vont suivre. Il faut également mentionner le community land trust (CLT) qui, avec le projet Démosthène, vient de dépasser le seuil des 120 logements, avec 129 logements en tout. Enfin, le suivi de 840 logements par la Direction de la rénovation urbaine (DRU) est en cours dans le cadre des contrats de quartier. Lors du budget, j'en avais présenté une ventilation.

Vous me demandez ce qu'il en est de la production de logements sociaux dans les pôles prioritaires. Il faut ajouter aux productions que je viens de citer les projets en zones stratégiques. Nous ne disposons, à ce jour, pas de chiffres précis quant au potentiel que nous pouvons produire. Je vous invite à interroger le ministre-président en question écrite à ce sujet, de même qu'à propos de l'amélioration des outils urbanistiques pouvant permettre l'amélioration

Naast de BGHM zijn er ook nog andere partijen actief. Denk maar aan het Woningfonds, dat 830 woningen bouwt.

Ik verwijs ook naar de recente projectoproep van het Woningfonds voor de aankoop van instapklare woningen. Daarom wou ik trouwens dat de BGHM hetzelfde doet. Op slechts enkele maanden tijd is het Woningfonds erin geslaagd drie projecten met in totaal 239 woningen aan te kopen.

Citydev.brussels heeft al 783 woningen op de markt gebracht en daar komen er binnenkort nog 260 bij. Community land trust (CLT) heeft met het Demosthenesproject de kaap van de 120 woningen gerond. De Directie Stadsvernieuwing houdt in het kader van de wijkcontracten toezicht op 840 woningen.

Bij al die woningen komen nog projecten in strategische zones, al heb ik geen precieze cijfers over het potentieel. Ik stel voor dat u de minister-president een schriftelijke vraag over dat onderwerp stelt.

Zelf heb ik de Coördinatieraad voor Huisvesting opgericht, waarin vertegenwoordigers van de gemeenten, de administratie huisvesting, de huisvestingsreferent, het Woningfonds, citydev.brussels, perspective.brussels en de BGHM zitting hebben. Ik heb ook de functie van huisvestingsreferent ingevoerd, waardoor we nu een overzicht van alle openbare woningen in Brussel hebben.

In de gewestelijke beleidsverklaring staat dat de regering privé-eigenaars wil stimuleren om een deel van hun woningen voor sociale doeleinden ter beschikking te stellen. Dat zal gebeuren door de sociale verhuurkantoren (SVK's) te versterken. Het is meer dan waarschijnlijk dat we daardoor de kaap van de 5.000 woningen zullen ronden. Hoe dan ook, sinds 2014-2015 zijn er jaarlijks 1.000 woningen bijgekomen.

Mijnheer Ahidar, u had het over leegstand. Ik weet niet of u een duidelijk beeld hebt van de renovatie van sociale woningen. We hebben het tijdens de begrotingsbesprekingen over de vierjarenplannen gehad. Die van de jaren 2000 zijn praktisch afgerond, maar er lopen nog honderden huisvestingsprojecten in Brussel, al

des délais de production.

J'ai, pour ma part, mis en place le Conseil de coordination du logement avec les différents acteurs du logement, dont les communes, l'administration du logement, le référent logement, le Fonds du logement, citydev.brussels, perspective.brussels et la SLRB. J'ai également créé la fonction de référent logement, qui a permis de répertorier l'ensemble des projets de logements publics à Bruxelles. Je vous avais d'ailleurs dit qu'il serait intéressant de demander au référent logement de venir vous présenter l'ensemble de son travail au printemps.

La déclaration de politique régionale prévoit que le gouvernement incite les propriétaires privés à consacrer une partie de leurs logements à une fin sociale. Cela se fera via le renforcement des agences immobilières sociales (AIS), dont nous aurons l'occasion de reparler, puisqu'elles fêtent leurs vingt ans en 2018. Il est plus que probable que nous passerons alors le cap des 5.000 logements. En tout cas, depuis 2014-2015, une moyenne de plus de 1.000 logements supplémentaires ont été pris annuellement en gestion.

M. Ahidar évoque l'inoccupation dans le logement social. J'ignore si vous avez procédé à des auditions sur la rénovation des logements sociaux. Si ce n'est pas le cas, je vous le suggère, car c'est très intéressant. Nous avons parlé, au moment des discussions budgétaires, des "packages" de rénovation, des plans quadriennaux et des taux d'exécution. Ceux des années 2000 sont pratiquement terminés. Il faut voir où nous en sommes aujourd'hui, mais il y a des centaines de chantiers à Bruxelles, même si on ne les voit pas.

Je préfère tout de même un logement public vide à un logement public insalubre mais occupé. Il y a plus de logements inoccupés en 2016 qu'en 2005, mais cela résulte aussi d'un sous-investissement chronique dans le logement social jusqu'au début des années 2000. Ensuite, lorsque les plans quadriennaux ont été mis en place, nous avons rattrapé le retard. On ne peut pas dire que, dans les années 80 et 90, à une époque où les outils étaient encore jeunes, cette rénovation ait été programmée. Nous avons donc pris du retard sur le début d'un stock. Il y a maintenant un nouveau plan quadriennal de rénovation 2018-2021, à

zijn die niet altijd even zichtbaar.

Ik geef de voorkeur aan een degelijke, maar leegstaande sociale woning boven een verkrotte woning waarin toch mensen worden gehuisvest. In 2016 waren er meer onbewoonde woningen dan in 2005, maar dat is het gevolg van het chronische gebrek aan investeringen in sociale woningen tot het begin van de jaren 2000. Vervolgens zijn er vierjarenplannen gekomen en hebben we de achterstand weggewerkt. Nu is er een nieuw vierjarenrenovatieplan voor 2018-2021, met een budget van 300 miljoen euro.

Om het renovatietempo op te voeren hebben we allerlei maatregelen genomen:

- de hervorming en de vereenvoudiging van het toezicht op de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's);

- een strengere houding van de BGHM ten aanzien van OVM's die vertraging hebben;

- de goedkeuring van een vierjarenplan 2016-2017 bis, waarmee we werkzaamheden van voor 2018 voor een bedrag van 45.397.257 euro konden financieren;

- het streven naar vernieuwende oplossingen op het gebied van woningbouw, zoals aanbestedingen met specifieke voorwaarden;

- de inzet van wooncontainers door de BGHM om bewoners tijdelijk te huisvesten tijdens renovatiewerkzaamheden.

Het computersysteem voor de huurtoelage en de hervorming van de huurmarkt is operationeel. Er werden zo'n 1.900 dossiers behandeld. Het systeem raakt stilaan bekend, al zijn er nog veel onvolledige dossiers.

Uit de cijfers blijken twee dingen: er is belangstelling voor de huurtoelage en de procedures moeten nog eenvoudiger. Daarom maak ik werk van een algemene huurtoeslag. De eerste lezing van het voorontwerp van besluit betreffende de huurtoelage vond op 30 november plaats.

Het voorontwerp van besluit omvat een grootschalige hervorming van de

hauteur de 300 millions d'euros.

Afin d'accélérer les rénovations, nous avons pris diverses mesures :

- la réforme et l'allègement de la tutelle pour les sociétés immobilières de service public (SISP) ;

- la SLRB est plus stricte vis-à-vis des SISP accumulant du retard dans leurs chantiers, avec des instructions très strictes. À titre d'exemple, certaines SISP seront incitées à engager du personnel supplémentaire ou, dans le pire des cas, et pour peu que le financement ne soit pas remis en cause, une SISP qui n'avance pas assez vite pourrait se voir retirer ses crédits, qui retourneraient dans un pot commun ;

- l'adoption d'un plan quadriennal 2016-2017 bis, qui a permis de financer, pour un montant de 45.397.257 euros, des travaux avant 2018 ;

- des innovations qui sont recherchées et promues, par exemple des marchés à tranches conditionnelles, des marchés stocks et des marchés cadres ;

- enfin, des pavillons modulaires seront utilisés par la SLRB pour permettre des opérations tiroirs de rénovation sur des sites comme la Cité modèle de Laeken ou le Peterbos.

Concernant l'allocation-loyer et la réforme du marché locatif, le système informatique est opérationnel. Quelque 1.900 dossiers ont été reçus et traités. Parmi ceux-ci, 600 demandes ont été refusées, et 1.100 demandes doivent être complétées. Le système commence à être connu, mais il y a beaucoup de dossiers incomplets. Il faut donc opérer un travail de fond.

Ces chiffres démontrent deux choses : l'intérêt qui existe pour ce mécanisme, et la nécessité de simplifier encore les procédures. C'est la raison pour laquelle j'ai travaillé sur la mise en place d'une allocation généralisée. Les réflexions à ce sujet ont été menées avec le bureau Isis Consult et mon administration. Le gouvernement a procédé, le 30 novembre, à une première lecture de l'avant-projet d'arrêté relatif à l'allocation-loyer.

Cet avant-projet d'arrêté contient une importante réforme des aides existantes, puisque nous allons

steunmaatregelen: we gaan van twaalf naar zes voorrangspunten. Dat betekent dat veel mensen die op een sociale woning wachten, aanspraak kunnen maken op een huurtoelage. Het project voorziet in een bedrag van 110 euro per maand, verhoogd met 50 euro per persoon ten laste, tot maximaal 260 euro.

Het nieuwe systeem biedt de administratie de mogelijkheid om de huurtoelage zelfs zonder bewijs van een geregistreerd huurcontract toe te kennen.

De jaarlijkse kostprijs van de hervorming wordt op 12 miljoen euro begroot. De eerste lezing dateert van 30 november. Tussen de eerste en de tweede lezing verwacht ik het advies van de Federatie van Brusselse OCMW's om eventuele doelgroepen te bepalen. Daarna gaat het ontwerp voor advies naar de Raad van State. Ik hoop dat de nieuwe regeling tegen het einde van 2018 volledig van kracht zal zijn.

We maken de woonmarkt in het Brussels Gewest ook toegankelijker via steun aan kopers. Dat gebeurt hoofdzakelijk via de belastinghervorming die op 1 januari 2017 van kracht werd en door de versoepeling van de kredietvoorwaarden bij het Woningfonds.

Met het oog op steun aan specifieke doelgroepen hebben we samenwerking tot stand gebracht tussen het Woningfonds en de eerstelijnsopvang: zo is 3% van de sociale woningen nu voor vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld. Ik verwijs ook naar Housing First en maatregelen ten voordele van studenten.

Studies zoals die van Isis Consult zijn erg nuttig om het beleid te sturen, maar de conclusies moeten regelmatig worden bijgesteld omdat allerlei regels tijdens de regeerperiode veranderen.

Ik wil beloftes nakomen, tegemoetkomen aan de behoeften, openbare woningen realiseren voor de lange termijn en mensen met huurtoelagen en SVK's de kans bieden om op de privémarkt een woning te vinden.

Renovatie is van kapitaal belang als we de middenklasse in Brussel willen houden. Het Brussels Gewest verpaupert.

passer de douze à six points de priorité. Cela signifie que beaucoup de personnes en attente d'un logement social pourront bénéficier de l'allocation-loyer. Le projet prévoit que le plafond démarre à 110 euros par mois, majoré de 50 euros par personne à charge, sans dépasser un total de 260 euros. Cela constitue un revenu important pour une famille.

Le nouveau système prévoit la possibilité, pour l'administration, de délivrer une décision d'octroi en l'absence de preuve d'un contrat de bail enregistré.

Cette réforme de fond est évaluée à 12 millions d'euros sur une base annuelle. Toutefois, précisons que la première lecture a eu lieu le 30 novembre. Entre la première et la deuxième lecture, j'attends l'avis de la Fédération des CPAS bruxellois pour identifier d'éventuels publics cibles. Suivra la procédure habituelle, dont l'avis du Conseil d'État. J'espère donc que le dispositif sera totalement opérationnel à la fin de l'année 2018.

L'amélioration de l'accès au logement en Région bruxelloise, c'est également le soutien au marché acquisitif. Cet axe est poursuivi essentiellement par la réforme fiscale entrée en vigueur le 1er janvier 2017 et par l'adaptation des conditions d'accès aux crédits du Fonds du logement.

Pour le soutien à des publics spécifiques, vu mon champ de compétences, nous avons pu organiser une série de collaborations entre le Fonds du logement et les opérateurs d'hébergement de première ligne : 3% de logements sociaux pour les femmes victimes de violence conjugale (plus de 75 logements attribués en un an et demi), Plan Housing First ou mesures en faveur des étudiants.

Des études comme celle d'Isis Consult sont très utiles pour orienter les politiques publiques, mais leurs conclusions doivent être mises à jour très régulièrement, puisque la législation évolue. Par exemple, la réglementation sur les agences immobilières sociales (AIS) a été adaptée en 2015, celle sur les contrats de quartier en 2017, et celle sur l'allocation-loyer est en cours de réforme. Les impacts budgétaires varient donc évidemment en fonction des dispositifs.

Je suis attentive à ce genre d'études. Je tiens à tenir les engagements, à répondre aux besoins, à

In het kader van de goedkeuring van het personeelsplan 2017 wordt er ook nieuw personeel gezocht voor de administratie. Voorts blijven we werk maken van computersystemen.

créer du logement public qui apporte une aide à long terme, et à permettre aux personnes de se loger sur le marché privé grâce aux allocations-loyers et aux AIS, qui apportent une aide plus rapide que le logement social.

Enfin, la question de la rénovation est fondamentale, selon notre volonté de garder la classe moyenne à Bruxelles. Notre Région se paupérise, et nous devons continuer à y faire attention.

Concernant le renforcement de l'administration, des engagements sont prévus dans le cadre de l'approbation du plan de personnel 2017, approuvé par le gouvernement. Je travaille également à la mise en œuvre de l'outil informatique. Nous avons encore eu une réunion avec l'administration aujourd'hui même à ce sujet. Nous suivons cela de très près.

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

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Je remercie la ministre de sa longue réponse et de sa sincérité. Je salue aussi l'établissement de collaborations selon ses différentes compétences. Les causes comme les réponses sont multiples dans ce domaine, et ne reposent pas sur une seule compétence.

Concernant le Baromètre, on dit souvent que l'index est la seule réalité à prendre en compte, mais, malheureusement, il n'y a pas que le poids des loyers qui pèse sur les ménages, mais aussi celui des factures d'énergie, qui dépendent d'un autre niveau de pouvoir. Vu la crise, les revenus les plus bas ne sont pas en passe d'augmenter.

Concernant la mixité sociale, dans une Région comme la nôtre, il faut continuer à garder une classe moyenne sans chasser les plus fragilisés de notre ville. Ils y ont leur place aussi.

Nous aurons l'occasion de revenir sur la grille des loyers au moment de l'évaluation.

Mme Céline Fremault, ministre.- Regardez le site à partir du 1er janvier, il est bien fait.

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Ik ben blij dat u op basis van uw verschillende bevoegdheden samenwerkingen tot stand hebt gebracht. Er zijn immers ook veel oorzaken van en oplossingen voor het probleem. Er moet in meerdere beleidsdomeinen aan worden gewerkt.*

Er wordt vaak gezegd dat de index het enige is waarmee we rekening moeten houden, maar helaas hebben gezinnen niet alleen moeite om de huur te betalen. Ook de energiefactuur, waarvoor een ander beleidsniveau bevoegd is, bezorgt hun vaak hoofdbrekens.

Het gewest moet er alles aandoen om een gezonde sociale mix te behouden en de middenklasse in Brussel te houden zonder de allerarmsten te verjagen.

We komen terug op de huurprijzentabel als het tijd is voor de evaluatie.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Vanaf 1 januari kunt u een kijkje nemen op de website.*

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Je le ferai et on y reviendra lors d'autres moments-clés de ce débat.

Une question sur la grille, toutefois : par rapport à la superficie, quelle méthodologie avez-vous choisie ? Je sais qu'il y a eu un débat en commission.

Mme Céline Fremault, ministre.- Les mètres carrés.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Pour conclure, je rejoindrai M. Maron : on a parlé de fusion de services, de rationalisation, de simplification... Je vous sais occupée, mais il faut que cela soit opérationnel rapidement, que les gens ne se voient pas dans l'obligation de courir demander de l'aide au centre public d'action sociale (CPAS). C'est important.

- Les incidents sont clos.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME MICHÈLE CARTHÉ

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 nombre de logements adaptés aux personnes atteintes d'un handicap".

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

Mme Michèle Carthé (PS).- Nous connaissons l'attention de la ministre pour la situation des personnes handicapées, que ce soit en tant que ministre en charge de l'aide aux personnes ou comme ministre du logement.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Dat zal ik zeker doen.*

Op welke manier wordt in het huurprijzenrooster rekening gehouden met de oppervlakte van woningen? Ik weet dat dat in de commissie ter sprake kwam.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *De oppervlakte in vierkante meter wordt als criterium gebruikt.*

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *Tot slot wil ik me aansluiten bij de heer Maron. Ik weet dat u het druk hebt, maar er moet zo snel mogelijk werk worden gemaakt van de fusie van diensten en van rationalisering en vereenvoudiging, zodat mensen niet hoeven aan te kloppen bij het OCMW.*

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

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

betreffende "het aantal woningen aangepast aan personen met een handicap".

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).*- *Ik weet dat u als minister van Welzijn en Huisvesting veel aandacht hebt voor de situatie van personen met een handicap.*

Les agences immobilières sociales (AIS) peuvent désormais réserver 10% de leur parc immobilier à des logements destinés aux personnes atteintes d'un handicap. Cette information est parue dans le journal *Le Soir* du 10 septembre dernier. D'après un autre article, dans le cadre du Plan logement, 49 appartements ont été construits pour des personnes à mobilité réduite et 70 logements ont été aménagés à la suite de rénovations pour répondre aux besoins des personnes handicapées.

Afin de tendre vers une répartition équilibrée de l'offre de logements sociaux adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et personnes handicapées en Région bruxelloise, il serait particulièrement utile de réaliser une cartographie de l'offre existante. Dans cet objectif, pourriez-vous identifier et localiser les AIS qui réservent effectivement 10% de leur parc immobilier à des logements adaptés pour les personnes handicapées ?

Avez-vous envisagé la possibilité de lier l'octroi des subsides aux logements AIS au taux de réalisation de cette possibilité d'accueil des personnes handicapées ?

Pourriez-vous également indiquer quelles sociétés de logements sociaux offrent ce type d'accueil avec des logements adaptés en conséquence en distinguant, si possible, les logements adaptés aux PMR et l'accueil accompagné par du personnel spécialisé ?

Des demandes de constructions de logements adaptés aux PMR ou de rénovations ont-elles été introduites par les sociétés immobilières de service public (SISP) au cours de ces dernières années, notamment dans le cadre des plans quadriennaux ? Je pense qu'il est possible de remonter à 2014. Ces demandes ont-elles été acceptées ou rejetées ? En cas de rejet, pourriez-vous nous en exposer les raisons ?

En définitive, il serait intéressant de disposer d'une cartographie pour savoir où les besoins en matière de logements des AIS ou de logements sociaux sont les plus importants. Cela permettrait, par exemple, de soutenir ce type de logements lorsque des propositions sont faites en réponse à des appels à projets.

*De sociale verhuurkantoren (SVK's) kunnen voortaan 10% van hun woningen voorbehouden aan personen met een handicap. Die informatie is verschenen in *Le Soir* van 10 september 2017. Volgens een ander artikel werden er in het kader van het Huisvestingsplan 49 appartementen voor personen met beperkte mobiliteit gebouwd en werden er 70 woningen aan de noden van gehandicapten aangepast.*

Met het oog op een evenwichtige spreiding van het aanbod van sociale woningen die aangepast zijn aan personen met een beperking zou het nuttig zijn om het huidige aanbod in kaart te brengen.

Welke SVK's reserveren effectief 10% van hun woningen voor personen met een handicap?

Overweegt u om de toekenning van subsidies aan de SVK's te koppelen aan het percentage aangepaste woningen?

Welke openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) bieden aangepaste woningen of begeleiding aan?

Hebben de OVM's de voorbije jaren bouw- of renovatieprojecten voor aangepaste woningen ingediend, onder meer in het kader van de vierjarenplannen? Werden die aanvragen goedgekeurd of verworpen?

Het zou tot slot nuttig zijn om een overzicht op te stellen, zodat duidelijk wordt waar de behoefte aan aangepaste woningen het grootst is. Op die manier kunnen we de realisatie van dit soort woningen bijvoorbeeld steunen via projectoproepen.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Madame Carthé, comme vous le soulignez, je suis à la fois ministre du Logement et ministre en charge des Personnes handicapées. Il s'agit pour moi d'une véritable opportunité de créer des synergies et d'instaurer une collaboration effective entre ces secteurs. Le secteur des agences immobilières sociales (AIS), acteur incontournable du logement bruxellois, dresse, le 30 septembre de chaque année, un inventaire de son parc de logements et le transmet à l'administration.

Au 30 septembre 2017, le secteur des AIS offrait 69 logements adaptés aux personnes handicapées, ce qui représente 1,4% du parc de logements des AIS. Seules cinq AIS sur 24 offrent en location des logements adaptés aux personnes handicapées. Deux de ces cinq AIS ont développé une offre importante pour ce public cible, jusqu'à 13% de leur parc. Ces logements adaptés se trouvent dans le parc de cinq AIS différentes. Si vous le désirez, je peux remettre à la commission le tableau par code postal.

Mme Michèle Carthé (PS).- Oui, merci. C'est intéressant.

Mme Céline Fremault, ministre.- Au sujet des subventions, la Région octroie un subside renforcé de 522,57 euros hors indexation pour chaque logement pris en gestion par une AIS et faisant l'objet d'un partenariat avec une association agréée par la Commission communautaire française (Cocof), la Commission communautaire commune (Cocom) ou la Commission communautaire flamande (Vlaamse Gemeenschapscommissie, VGC), et dont l'objet social comprend l'inclusion. J'ai mis cela en place en 2015. Ces subsides peuvent porter sur 10% de la totalité du parc de l'AIS et sont réservés à des personnes dont les revenus se situent en dessous du seuil d'accès au logement social.

Ces subsides renforcés constituent un incitant important à l'augmentation de l'offre. Il n'est cependant pas souhaitable de transformer cet incitant en contrainte. En effet, le fonctionnement du secteur des AIS est fondé sur une large autonomie laissée aux associations, ce qui permet de développer des approches diversifiées à

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Omdat ik zowel bevoegd ben voor huisvesting als voor gehandicaptenzorg, heb ik inderdaad de kans om kruisbestuivingen tussen beide bevoegdheden te stimuleren.*

De sociale verhuurkantoren (SVK's) maken elk jaar een overzicht van hun woningen. Op 30 september 2017 beheerden de SVK's 69 woningen voor personen met een handicap. Dat komt overeen met 1,4% van hun woningen.

Slechts vijf van de vierentwintig SVK's bieden woningen aan voor personen met een handicap. Vooral twee van die vijf SVK's hebben een aanzienlijk aanbod voor die doelgroep uitgebouwd, tot 13% van hun woningen. Ik kan de commissie een tabel per gemeente bezorgen.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).*- *Graag.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het gewest kent een verhoogde subsidie van 522,57 euro toe voor elke woning waarvoor de SVK een partnerschap sluit met een erkende vereniging die aan sociale inclusie werkt. Die subsidies gelden voor 10% van het totale woningpark van de SVK en zijn voorbehouden aan personen die aan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning beantwoorden.*

Die verhoogde subsidies moeten de SVK's aanzetten om het aanbod uit te breiden. Het is evenwel niet wenselijk om van die stimulans een verplichting te maken. De SVK's hebben een grote autonomie, waardoor ze een gediversifieerd publiek kunnen bereiken: gehandicapten, daklozen, grote gezinnen en studenten.

In de sector van de sociale huisvesting is een technisch overzicht opgesteld met informatie over het aantal aangepaste woningen per openbare vastgoedmaatschappij (OVM), het type woning (aantal kamers) en de ligging. Ik zal de tabel bij

l'attention des personnes handicapées, des sans-abri, des familles nombreuses ou des étudiants.

Concernant le secteur du logement social, le logiciel "Cadastre technique", fruit d'un partenariat entre la Région, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les sociétés immobilières de service public (SISP), permet notamment d'extraire des informations relatives au nombre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) par SISP, au type de logements - le nombre de chambres -, et de connaître aussi leur localisation géographique. Je mets également ce tableau à votre disposition.

En plus de disposer de logements adaptés aux PMR, les SISP proposent, via leur service social, un accompagnement individuel au point de vue psychosocial. D'ailleurs, plusieurs SISP collaborent avec le service Personne handicapée autonomie recherchée (Phare), avec l'Association nationale pour le logement des handicapés (ANLH) et avec d'autres services spécialisés.

Au sujet de la construction de nouveaux logements adaptés aux PMR dans le cadre du Plan régional de logement et de l'alliance habitat, les demandes de constructions de logements adaptés aux PMR ne sont pas introduites à proprement parler par les SISP. En effet, les cahiers des charges de la SLRB portant sur les constructions neuves imposent des normes à respecter, soit 5% de logements adaptés aux PMR par projet sur le nombre total de logements estimé. Les auteurs de projets sont tenus de se conformer au Règlement régional d'urbanisme (RRU) et au cahier de prescriptions pour l'accessibilité et l'adaptation des logements sociaux pour personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Dans le cadre des rénovations des logements, la SLRB ne refuse jamais les demandes des SISP pour ce type de logements. Au contraire, en cas de rénovation lourde, le cahier des charges prévoit, sauf impossibilité technique, que 5% des logements soient adaptés aux PMR.

Toutefois, les SISP peuvent, dans le cadre de rénovations lourdes, solliciter une dérogation au vu de difficultés techniques ne permettant pas de prévoir l'accessibilité de ce type de logement dans d'anciens bâtiments, par exemple en cas d'absence d'ascenseur. Dans ce cas, la SISP devra introduire

het verslag laten voegen.

De OVM's bieden niet alleen aangepaste woningen aan, maar verstrekken ook individuele psychosociale begeleiding via hun sociale dienst. Meerdere OVM's werken samen met de gehandicaptenverenigingen Phare en ANLH.

Wat de bouw van nieuwe gehandicaptenwoningen betreft in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de alliantie Wonen, worden de aanvragen niet door de OVM's zelf ingediend. De bestekken van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) bepalen dat bij nieuwbouwprojecten 5% van de woningen aangepast moet zijn aan personen met een beperking. De projectontwikkelaars moeten de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de technische voorschriften voor de toegang voor gehandicapten of personen met verminderde mobiliteit naleven.

De BGHM weigert nooit aanvragen van de OVM's om woningen aan te passen. Integendeel, in geval van zware renovatiewerken bepaalt het bestek dat 5% van de woningen aangepast moet worden voor personen met een beperking, tenzij dat technisch niet mogelijk is. De OVM's kunnen bijvoorbeeld een afwijking vragen als er geen lift is en ze geen toegang tot de woningen kunnen verzekeren.

Het is de BGHM die de naleving van de 5%-regel controleert.

une demande de dérogation qui sera soumise au conseil d'administration de la SLRB.

Le respect du prescrit de 5% de logements PMR dans le cadre de rénovations lourdes est analysé et contrôlé par les services de la SLRB tout au long de l'opération, à l'occasion de ses différentes phases.

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

Mme Michèle Carthé (PS).- Au niveau du logement social, vous faites référence à un tableau...

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vais vous le transmettre.

Mme Michèle Carthé (PS).- Vous dites que les services sociaux de certaines SISP collaborent avec le service Phare pour permettre l'accompagnement. Pouvez-vous nous citer ces SISP ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Je joindrai également cette information aux annexes.

Mme Michèle Carthé (PS).- Pour ce qui est des nouvelles constructions, j'ai bien compris le pourcentage. Par contre, pour les rénovations, je suis surprise. En effet, il y a quelques années, la SISP de Ganshoren avait introduit une proposition de rénovation assez lourde d'un bâtiment pour étendre l'accès aux PMR. Ce projet nous a été refusé par la SLRB au motif de son coût trop élevé.

Mme Céline Fremault, ministre.- Pourrais-je savoir de quel projet vous parlez ?

Mme Michèle Carthé (PS).- C'était un projet rue Vanderveken.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vérifierai l'information et vous tiendrai au courant.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME KHADIJA

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).*- *Voor de socialehuisvestingsector verwijst u naar een tabel.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Ik zal u die bezorgen.*

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).*- *Kunt u preciseren welke OVM's met Phare samenwerken voor begeleiding?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Ik zal die informatie eveneens bij het verslag laten voegen.*

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).*- *Enkele jaren geleden weigerde de BGHM een renovatieproject van de OVM van Ganshoren om een gebouw toegankelijker te maken voor personen met een beperking omdat het project te duur was.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Over welk project gaat het precies?*

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).*- *Het project in de Vandervekenstraat.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Ik zal dat nagaan en u op de hoogte houden.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW

ZAMOURI

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 "des logements adaptés pour
les personnes atteintes de démence".

M. le président.- À la demande de l'auteure,
excusée, la question orale est retirée et
transformée en question écrite.

**QUESTION ORALE DE M. JULIEN
UYTTENDAELE**

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 prêt à taux zéro".

M. le président.- La question orale est reportée à
la prochaine réunion.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. PAUL DELVA

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

KHADIJA ZAMOURI

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

betreffende "aangepaste woningen voor
mensen met dementie".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die
verontschuldigd is, wordt de mondelinge vraag
ingetrokken, en in een schriftelijke vraag omgezet.

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
JULIEN UYTTENDAELE**

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

betreffende "de renteloze lening".

De voorzitter.- De mondelinge vraag wordt naar
de volgende vergadering verschoven.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

**INTERPELLATIE VAN DE HEER PAUL
DELVA**

TOT DE HEER RUDI VERVOORT,
MINISTER-PRESIDENT VAN DE
BRUSSELSSE HOOFDSTEDELIJKE
REGERING, BELAST MET
PLAATSELIJKE BESTUREN,
TERRITORIALE ONTWIKKELING,
STEDELIJK BELEID, MONUMENTEN
EN LANDSCHAPPEN, STUDENTEN-

DU TOURISME, DE LA FONCTION PUBLIQUE, DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE,

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

concernant "la surtaxe des projets d'habitat partagé".

INTERPELLATION JOINTE DE M. ARNAUD VERSTRAETE,

concernant "les difficultés auxquelles les projets d'habitat groupés sont confrontés et l'état d'avancement du label 'habitat groupé'".

M. le président.- La ministre Céline Fremault répondra aux interpellations.

La parole est à M. Delva.

M. Paul Delva (CD&V) *(en néerlandais).*- *L'habitat groupé combine les avantages de la vie en communauté avec l'autonomie d'un logement privé. De plus, il permet des économies d'échelle et s'inscrit dans le concept d'économie du partage, actuellement en plein essor.*

En 2011, le Parlement bruxellois a adopté une résolution demandant au gouvernement de lever les barrières aux projets d'habitat partagé. Ce thème revient régulièrement dans cette commission.

Le projet d'habitat groupé "Îlot de Spiegel" à Jette vient de tirer la sonnette d'alarme : il risque d'être mis en difficulté à cause d'une taxe imprévue de 80.000 euros.

Cette taxe supplémentaire est obligatoire pour les projets de construction de plus de 1.000m². Dans certains cas, une diminution exceptionnelle de la taxe peut être demandée, mais la commune a fait savoir qu'elle ne l'octroierait pas pour ce projet.

AANGELEGENHEDEN, TOERISME, OPENBAAR AMBT, WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK EN OPENBARE NETHEID,

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

betreffende "de hoge belasting voor cohousingprojecten".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE,

betreffende "de moeilijkheden waarmee cohousing-projecten worden geconfronteerd en de stand van zaken inzake het label cohousing".

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

De heer Delva heeft het woord.

De heer Paul Delva (CD&V).- Mijn vraag handelt over cohousingprojecten in Brussel en de manier waarop de gewestelijke overheid daarmee omgaat.

Cohousing biedt heel wat voordelen, voor gezinnen maar ook voor alleenstaanden. De formule bevordert het gemeenschapsgevoel, is op veel vlakken economisch interessant en past helemaal binnen de idee van deeleconomie die volop opgang maakt. Cohousing combineert de voordelen van het gemeenschapsleven met de autonomie van een privéwoning waar je je onafhankelijkheid behoudt. Door de schaalgrootte kunnen bovendien de kosten worden gedrukt.

Het Brussels parlement keurde in 2011 een resolutie goed, waarin het de regering vroeg om de bestaande drempels voor cohousingprojecten weg te werken. In deze commissie komt het thema ook geregeld aan bod.

Het cohousingproject Îlot de Spiegel in Jette trok deze maand aan de alarmbel. Het zou in de

Que peut faire le gouvernement si cette taxe supplémentaire est perçue ? Dans quels cas exceptionnels une commune peut-elle octroyer une diminution de la taxe ? Y a-t-il d'autres projets bruxellois d'habitat partagé qui doivent payer cette taxe ? N'oublions pas que le gouvernement s'est engagé à lever le plus d'obstacles possible.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *J'avais une question à poser au ministre-président Vervoort et une autre à la ministre Fremault, mais je suis obligé de les joindre. J'espère que la ministre Fremault aura pu recevoir des informations du ministre-président.*

La résolution adoptée à l'unanimité par le parlement en 2011 demandait d'abord de modifier le Règlement régional d'urbanisme (RRU), d'y intégrer le concept d'habitat groupé et de définir les normes minimales d'habitabilité. Elle demandait ensuite au gouvernement de faire le nécessaire pour que les différents pouvoirs publics et administrations tiennent compte de l'habitat groupé. Enfin, elle invitait l'administration régionale du logement à être attentive à la formation du personnel et à l'information des promoteurs potentiels.

Les projets d'habitat groupé se heurtent à divers problèmes, raison pour laquelle ils sont si peu nombreux à voir le jour.

problemen komen door een onvoorziene belasting van 80.000 euro bovenop de andere kosten.

Die bijkomende belasting is verplicht voor bouwprojecten van meer dan 1.000m². Dit cohousingproject moet nog gebouwd worden en zal een twaalftal wooneenheden bevatten. Die bijkomende en onverwachte kost dreigt roet in het eten te gooien.

In bepaalde gevallen kan bij de gemeente een bijzondere belastingverlaging voor cohousing worden gevraagd, maar de gemeente heeft laten weten dat zij dat in dit geval niet zal toestaan.

Er bestaat een grote eensgezindheid over het feit dat cohousing voor veel inwoners van Brussel nuttig kan zijn, maar wat kan de regering doen als die bijkomende belasting wordt geheven? In welke bijzondere gevallen kan een gemeente de belastingverlaging toestaan? Zijn er andere cohousingprojecten in Brussel die deze bijkomende belasting moeten betalen? De regering heeft zich tenslotte geëngageerd om zoveel mogelijk obstakels en drempels op te heffen.

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik had een vraag voor minister-president Vervoort en een andere voor minister Fremault, maar ik ben verplicht om ze hier samen te stellen. Ik hoop dat minister Fremault informatie heeft kunnen inwinnen bij de minister-president.

Het onderwerp is uiteraard hetzelfde. Ik verwijs ook naar de resolutie die dit parlement in 2011 unaniem heeft aangenomen. Daarin werden drie zaken gevraagd. Ten eerste werd er gevraagd om de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) te wijzigen en er het begrip cohousing in op te nemen en de minimale normen voor woonbaarheid ervan te definiëren. Dat is nog altijd mogelijk, gelet op het project van de minister-president over de herziening van de GSV.

Een tweede vraag was dat de regering het nodige zou doen om bij de diverse overheden en administraties aan te dringen op een beleid dat rekening houdt met cohousing. Ten derde werd er gevraagd om binnen het gewestelijk bestuur voor huisvesting aandacht te besteden aan de vorming

Deux projets d'habitat groupé, à Saint Gilles et à Jette, ont subitement dû faire face à des charges d'urbanisme, une dépense supplémentaire dont leurs promoteurs n'avaient pas tenu compte parce qu'ils n'en avaient pas été explicitement informés. Il reste encore beaucoup à faire pour informer correctement les promoteurs de ce type de projets.

Groen est partisan du principe des charges d'urbanisme, un instrument utile pour transformer les nuisances causées par les grands projets immobiliers en projets positifs pour la collectivité. À Bruxelles, elles sont notamment utilisées pour financer des espaces verts et des équipements, mais aussi pour construire des logements sociaux ou modestes.

L'article 7, § 2, de l'arrêté du gouvernement relatif aux charges d'urbanisme permet de réduire le montant des charges d'urbanisme lorsque des circonstances exceptionnelles liées à la mise en œuvre du permis ou des charges d'urbanisme sont constatées. Ni à Saint-Gilles ni à Jette les services communaux compétents n'ont invoqué cet article. Cela serait lié au manque de clarté de la législation et à la crainte de créer un précédent.

La résolution du Parlement bruxellois et la nature des projets d'habitat groupé constituent pourtant des raisons suffisantes pour estimer que l'article en question s'applique à ces projets.

Les espaces communs que les maîtres d'œuvre d'un projet d'habitat groupé prennent à leur charge sont précisément des éléments que les charges d'urbanisme peuvent financer.

Dans certains projets, les unités répondent aux normes des logements encadrés ou conventionnés mais les maîtres d'œuvre ne sont évidemment pas une société immobilière de service public (SISP).

À Jette par exemple, huit des douze logements relevaient de la catégorie de prix des logements conventionnés, mais ce sont les maîtres d'œuvre qui en ont fixé les prix et pas une SISP.

Si les maîtres d'œuvre avaient demandé leurs permis de bâtir séparément, ils n'auraient pas dû payer des charges d'urbanisme puisqu'ils n'auraient pas atteint 1.000m². Mais ensemble, ils sont confrontés à une législation rigide, qui méconnaît le principe d'habitat groupé.

voor personeelsleden en de informatieverstrekking voor potentiële initiatiefnemers.

We hebben al verschillende vormen van samenwonen en cohousing besproken in deze commissie, namelijk medehuur, intergenerationeel wonen en een studentenlabel. Cohousing omvat echter meer dan dat.

Heel wat cohousingprojecten worden geconfronteerd met diverse problemen. Vandaar dat er zo weinig het levenslicht zien.

Twee projecten, in Sint-Gillis en in Jette, kregen plots te maken met stedenbouwkundige lasten, een bijkomende uitgave waar ze geen rekening mee hadden gehouden omdat ze er niet van op de hoogte waren.

Groen is uiteraard voorstander van het systeem van stedenbouwkundige lasten, laat dat duidelijk zijn. Het is een nuttig instrument om de lasten, veroorzaakt door grote bouwprojecten, om te zetten in positieve projecten voor de gemeenschap. In Brussel wordt het aangewend ter financiering van groene ruimten, het wegennet, crèches, scholen en andere voorzieningen, maar ook om sociale of bescheiden woningen te realiseren. Dat laatste is belangrijk in het licht van de woningcrisis. Of het ook effectief zo werkt, is een ander debat, maar we zijn voorstander van het principe.

De twee eerder genoemde projecten werden geconfronteerd met de stedenbouwkundige lasten zonder dat ze daar expliciet over geïnformeerd werden. In Sint-Gillis stond het ergens onduidelijk vermeld in een annex bij de vergunning. Er is nog veel werk aan de winkel om initiatiefnemers van cohousingprojecten op een correcte manier te informeren.

Artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten biedt de mogelijkheid om de waarde van de stedenbouwkundige lasten te verminderen wanneer uitzonderlijke omstandigheden worden vastgesteld die verband houden met de tenuitvoerlegging van de vergunning of van de stedenbouwkundige lasten. Noch in Sint-Gillis noch in Jette roepen de bevoegde diensten van de gemeenten artikel 7 in. Dat zou naar verluidt te maken hebben met de

Il y a donc suffisamment de raisons pour invoquer l'article 7 §2. Avant tout, il est important d'entendre la ministre à ce propos et d'examiner les solutions que nous pouvons offrir aux personnes qui veulent monter des projets d'habitat groupé. Leur démarche participative est une réponse innovante à de nombreux défis et elle peut contribuer à créer des logements, qui plus est solidaires et écologiques.

Qu'en est-il de l'intégration de l'habitat groupé dans le règlement régional d'urbanisme, demandée dans la résolution ?

Le gouvernement a-t-il défini les circonstances exceptionnelles prévues par l'article 7, § 2, de l'arrêté de septembre 2013 ? L'habitat groupé en relève-il ?

Les espaces communs que prévoient les projets d'habitat groupé sont-ils comptabilisés dans les 1.000m² de superficie au sol ou comme une charge d'urbanisme financée par le groupe ?

Les communes, qui sont les autorités délivrant les permis, prétendent que seule la Région peut modifier la situation en adaptant les charges d'urbanisme. Quelles mesures le gouvernement envisage-t-il pour soutenir les projets d'habitat groupé ?

Connaissez-vous le nombre de projets d'habitat groupé en Région bruxelloise ? Combien de projets ont été réalisés en 2017 ? Quels problèmes leurs promoteurs ont-ils constatés ?

La nouvelle ordonnance sur les baux a supprimé certains freins à la colocation. Qu'avez-vous entrepris pour lever les obstacles à l'habitat groupé ? Les promoteurs potentiels peuvent-ils faire appel aux services de la Région bruxelloise pour accompagner leur projet ?

Qu'en est-il du label "habitat groupé" ? Sera-t-il encore créé au cours de cette législature ? Quelles difficultés rencontre sa mise en œuvre ?

onduidelijkheid van de wetgeving, en de angst om precedenten te creëren.

Nochtans zijn er voldoende redenen om te stellen dat artikel 7, §2 van toepassing is op cohousingprojecten. Er is de resolutie van het Brussels Parlement die de regering oproept om de drempels voor cohousingprojecten weg te werken. Het wordt tijd om die resolutie in praktijk te brengen. De aard van de cohousingprojecten is ook een argument om te spreken van 'uitzonderlijke omstandigheden', die een vermindering of een kwijtschelding van de stedenbouwkundige lasten kunnen verantwoorden.

Zoals de naam het zegt, gaat cohousing over samenhuizen. Er is geen bouwpromotor die een pand bouwt of renoveert, het gaat om meerdere bouwheren die een groepsaankoop doen. Ze zorgen voor gemeenschappelijke ruimtes, zoals een wasruimte, een tuin, een gemeenschappelijk (vergader)ruimte, enzovoort. Net die zaken kunnen door stedenbouwkundige lasten worden gefinancierd. Maar in het kader van cohousingprojecten moeten bouwheren dat zelf voor hun rekening nemen.

In sommige projecten beantwoorden de wooneenheden aan de normen voor een omkaderde of geconventioneerde woning. Het verschil is wel dat de bouwheren het project samen aanvatten en er dus samen voor kiezen. Om het cohousingproject te doen slagen, is dit natuurlijk een essentiële voorwaarde, maar een toewijzing door een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) is dus niet aan de orde en is zelfs onmogelijk.

Gemeenten stellen dan ook ten onrechte dat cohousingprojecten niet beantwoorden aan de criteria voor de kwijtschelding van de stedenbouwkundige lasten. Ten gronde voldoen dergelijke projecten er volgens mij wél aan. Neem het voorbeeld uit Jette: van de twaalf wooneenheden waren er acht die in feite in de prijs categorie van de geconventioneerde woningen vallen, alleen is het geen OVM die de prijzen vastlegt maar de bouwheren zelf.

Stel dat de bouwheren elk afzonderlijk een bouwvergunning hadden aangevraagd, zouden ze dan stedenbouwkundige lasten moeten betalen? Het antwoord is natuurlijk 'neen', want

afzonderlijk halen ze nooit de norm van 1.000 m². Samen wel, en dan worden ze geconfronteerd met een rigide wetgeving die geen rekening houdt met het basisprincipe van cohousing.

Er zijn met andere woorden genoeg redenen om artikel 7, §2 in te roepen, maar allereerst is het belangrijk om de minister hierover te horen en na te gaan welke oplossingen we kunnen bieden aan mensen die cohousingprojecten willen opzetten. Die woonvorm biedt immers een innovatief bottom-up antwoord op een groot aantal actuele uitdagingen voor het gewest. Cohousing kan als nieuwe woonvorm een waardevolle bijdrage leveren om ecologisch en milieuzuinig te wonen, en om solidaire en voldoende huisvesting te creëren.

De resolutie vroeg om de stedenbouwkundige verordening aan te passen zodat ook cohousing er een onderdeel van uitmaakt. Wat is de stand van zaken?

Artikel 7, §2 van het besluit van de Brusselse regering van september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten laat toe om de stedenbouwkundige lasten te verminderen wanneer zij het bestaan vaststelt van uitzonderlijke omstandigheden. Heeft de regering al bepaald wat die 'uitzonderlijke omstandigheden' zijn? Vallen de cohousingprojecten daaronder?

Cohousingprojecten voorzien in gemeenschappelijke ruimtes zoals een vergaderplaats, een wasruimte enzovoort. Worden die ruimten meegerekend in het totaal van de 1.000 m² vloeroppervlakte of als een stedenbouwkundige last die door de groep wordt gefinancierd?

De gemeenten die de vergunnende overheid zijn, zoals Jette, stellen dat enkel het gewest iets kan veranderen aan de situatie door de stedenbouwkundige lasten aan te passen. Ze verwachten met andere woorden een initiatief van het gewest. Welke stappen zal de regering zetten om dat te regelen? Welke andere stappen bereidt ze voor om de samenhuisprojecten te ondersteunen?

Weet u hoeveel cohousingprojecten er lopen in het Brussels Gewest? Hoeveel projecten zijn er anno 2017 gerealiseerd? Welke problemen stelden de

Discussion conjointe

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Bien que le concept d'habitat groupé séduise un nombre croissant de Belges, et de Bruxellois en particulier, une seule initiative sur dix aboutit dans notre pays. Malheureusement, les initiateurs doivent souvent renoncer à mener à bien leur projet, car ils doivent faire face à des obstacles qui leur paraissent parfois insurmontables.

En premier lieu, ils se heurtent fréquemment aux limites de notre législation et de nos règlements, qui se fondent intégralement sur la maison unifamiliale classique. Ainsi, les dispositions du Règlement régional d'urbanisme (RRU) ont été établies en fonction de la maison unifamiliale traditionnelle. De surcroît, les communes bruxelloises redoutent - d'ailleurs à juste titre - la division des maisons unifamiliales en plusieurs entités.

En outre, les prêts hypothécaires ne sont pas toujours adaptés aux projets d'habitat groupé et les initiateurs de ces projets peuvent être également confrontés à d'autres problèmes liés aux prestations sociales. En effet, dans le cadre d'un projet d'habitat groupé, les cohabitants éprouvent parfois de réelles difficultés à démontrer qu'ils ne doivent pas être considérés comme formant ensemble un seul et même ménage, mais comme formant des ménages distincts.

Il va sans dire que ce problème de statut pose

initiatiefnemers vast?

De nieuwe huurordonnantie werkt een aantal moeilijkheden weg voor wie samen wil huren. Welke stappen hebt u verder nog ondernomen om de drempels voor cohousing weg te werken? Kunnen de potentiële initiatiefnemers een beroep doen op de diensten van het Brussels Gewest voor de begeleiding van hun cohousingproject? Dat is trouwens een vraag in de resolutie.

Wat is de stand van zaken aangaande het cohousinglabel? Komt dat er nog deze regeerperiode? Wat zijn de moeilijkheden voor de invoering ervan?

Samengevoegde bespreking

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).*- *Steeds meer Brusselaars zien cohousing zitten. Toch slaagt slechts één op tien cohousingprojecten omdat de initiatiefnemers te vaak met onoverkomelijke obstakels te maken krijgen.*

Ze botsen in de eerste plaats dikwijls op de grenzen van de wetgeving, die volledig op de klassieke eengezinswoning is gericht. Bovendien vrezen de Brusselse gemeentebesturen terecht voor een opdeling van eengezinswoningen in meerdere wooneenheden.

Daarnaast zijn leningen niet altijd afgestemd op cohousingprojecten en kunnen initiatiefnemers ook met andere problemen in verband met sociale bijdragen te maken krijgen. Zo kunnen ze soms moeilijk bewijzen dat ze niet één enkel gezin vormen, maar met meerdere gezinnen samenwonen.

Het is duidelijk dat de rechten moeten worden geïndividualiseerd, maar dat valt jammer genoeg niet onder mijn bevoegdheden. DéFI wil echter het burgerlijk recht op dat vlak moderniseren. Zonder individualisering van de rechten kunnen we onmogelijk vooruitgang boeken op het gebied van cohousing.

Heel wat mensen zijn vandaag bereid om hun woonruimte met anderen te delen. Dat is ook wat

toute la question de l'individualisation des droits. Cela ne ressort malheureusement pas de nos compétences, mais il s'agit pour moi du premier écueil. Notre parti est, dès lors, attaché à travailler à une modernisation de notre droit civil en la matière. Sans individualisation des droits, nous ne parviendrons pas à avancer dans cette matière.

Aujourd'hui, beaucoup de gens sont prêts à revoir leur mode de vie et à relever de nouveaux défis, notamment celui de partager des espaces. C'est, à mon sens, l'un des grands enjeux de notre ville. En effet, alors que l'on maintient les personnes âgées le plus longtemps possible à domicile, il en résulte des espaces disponibles dans lesquels on pourrait, avec une certaine créativité, encourager une forme de reprise ou de copartage, en promouvant davantage l'habitat intergénérationnel.

Je vous sais attentive à cette dimension, que vous portiez déjà sous l'ancienne législature et que vous soutenez toujours activement. Toutefois, elle reste trop sporadique dans la politique du logement. Il s'agit aussi d'un changement de comportement.

On vous doit le pacte de colocation, qui est historique dans notre pays puisqu'il n'existe pas en tant que tel dans les deux autres Régions. Mais on n'intègre pas assez la dimension de la colocation avec son propriétaire. Je vois beaucoup d'annonces sur internet où, après une séparation, une personne est prête à partager son appartement. Faire en sorte que des personnes trouvent un logement bon marché à partager, c'est aussi faire en sorte qu'autant de personnes ne doivent pas en trouver un plus cher. C'est également de cette façon que nous allons résoudre le problème de la cherté de l'immobilier, qui est avant tout du à une confrontation entre l'offre et la demande.

Dans le même ordre d'idées, la volonté de construire beaucoup de logements publics répond surtout à l'objectif d'augmenter le stock de logements qui, par son volume, exercera une pression à la baisse sur les prix de l'immobilier. Tout ce qui peut participer à cet objectif doit être encouragé, car les espaces sont disponibles dans notre ville.

Or, malheureusement, nos outils juridiques comportent parfois des freins qui nous empêchent d'aller aussi vite ou aussi loin que ce que nous souhaiterions. Je lisais, ce matin dans la presse,

Brussel nodig heeft. We proberen immers om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen, waardoor er ruimte beschikbaar wordt die, met enige creativiteit, kan worden gedeeld met anderen.

U hebt daar aandacht voor, maar toch blijft die kwestie onderbelicht binnen het huisvestingsbeleid.

Dankzij u beschikt Brussel over een pact voor medehuurders, maar samenwonen met de eigenaar blijft daarbij onderbelicht. Vaak willen eigenaars bijvoorbeeld na een scheiding hun appartement delen. Als meer mensen een goedkope woning kunnen delen, geraken vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd en zullen de vastgoedprijzen niet verder de hoogte in gaan.

Ook de bouw van veel openbare woningen past in die logica. Alles wat de vastgoedprijzen kan doen dalen, moet worden aangemoedigd. Brussel heeft bovendien nog voldoende ruimte voor meer openbare woningen.

Jammer genoeg vormt de wetgeving soms nog een rem op de ontwikkelingen. Zo kent de gemeente Sint-Gillis een premie toe aan eigenaars die hun pand laten beheren door een sociaal verhuurkantoor (SVK). Het gaat om een gemeentelijke maatregel. Uitgaand van het principe van de gelijke behandeling, zou het gewest dat soort premies verder kunnen ontwikkelen en er een voorwaardelijke doelstelling kunnen aan verbinden, in plaats van de uitzonderlijke omstandigheden zoals bedoeld in artikel 7 aan te passen.

que la commune de Saint-Gilles a décidé d'accorder une prime de 500 à 1.500 euros aux propriétaires qui mettent leur bien en gestion au sein de l'agence immobilière sociale (AIS) saint-gilloise.

Il s'agit, là encore, d'un outil communal - pas régional ni fédéral - en faveur des AIS. La démarche est intéressante, et je voudrais dresser un parallèle avec la question qui vous est posée par nos deux collègues. Sachant qu'il faut privilégier l'égalité de traitement, ne serait-il pas utile de développer ces primes et de les conditionner à l'objectif, plutôt que de modifier les circonstances exceptionnelles visées à l'article 7 ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- M. De Bock, votre dernière question, c'est à M. Vervoort que vous devrez la poser.

M. Verstraete, vous m'interrogez beaucoup sur des questions urbanistiques. Je regrette, dès lors, que votre interpellation m'ait été adressée.

M. Arnaud Verstraete (Groen).- Je l'avais adressée à M. Vervoort, mais le Bureau vous l'a renvoyée. Je ne siège pas au Bureau pour vérifier cet aspect, malheureusement.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vais néanmoins vous fournir quelques informations sur les obstacles urbanistiques, puisque le ministre-président m'a adressé les éléments suivants : "Une représentante du projet de l'Îlot de Spiegel s'est adressée au cabinet du ministre-président à ce sujet. Après analyse par l'administration régionale de l'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a aucune raison d'invoquer, en l'espèce, l'article 7, paragraphe 2 de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme. Le fait qu'il s'agisse d'un habitat groupé n'a en effet pas d'impact sur la mise en œuvre du permis ou des charges d'urbanisme. Il s'agit uniquement d'une circonstance qui a trait à la nature du demandeur de permis et au projet que celui-ci entend développer après travaux".

Concernant la taxe, il s'agit du seul projet concerné à la connaissance du ministre-président.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Dat laatste moet u met de heer Vervoort bespreken.*

Mijnheer Verstraete, uw vragen gaan vooral over stedenbouw. Het is dan ook jammer dat uw interpellatie aan mij is gericht.

De heer Arnaud Verstraete (Groen) (in het Frans).- *Ze was eigenlijk aan minister-president Vervoort gericht, maar het Bureau heeft daar jammer genoeg anders over beslist.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik geef u de informatie over de stedenbouwkundige problemen die de heer Vervoort mij bezorgde.*

Zo kwam de gewestelijke administratie na onderzoek in verband met het project Îlot de Spiegel tot de conclusie dat er geen reden was om de uitzonderlijke omstandigheden uit artikel 7 in te roepen. Het feit dat het om cohousing gaat, heeft immers geen gevolgen voor de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning of voor de stedenbouwkundige lasten.

In verband met de belasting is het het enige betrokken project voor zover de minister-president weet. Een wijziging van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten is niet aan de orde.

Une modification de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme n'est pas à l'ordre du jour. Cette réglementation poursuit un objectif d'intérêt général, au bénéfice de la collectivité dans son ensemble.

Le projet de Règlement régional d'urbanisme (RRU) est en cours de finalisation et sera présenté au gouvernement début 2018. Il appréhendera différentes formes de logements avec espaces partagés :

- les logements collectifs au sens strict (kots mis en location par les universités ou via une convention) ;

- les grandes unités de logement comprenant à la fois des locaux individuels et des locaux partagés ;

- les unités de logement traditionnelles, même lorsqu'elles comportent des locaux supplémentaires partagés, comme dans le cas qui est cité.

Outre la nécessité de ne pas décourager le développement de nouvelles formes d'habitat, le souci du ministre-président est de veiller à ne pas rendre licites les pratiques abusives des marchands de sommeil.

(poursuivant en néerlandais)

Le gouvernement n'a pas encore défini ce qu'il y a lieu d'entendre par "circonstances exceptionnelles". Après analyse par la Direction régionale de l'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a aucune raison d'invoquer l'article 7, § 2, de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme pour le projet Îlot De Spiegel.

(poursuivant en français)

Le fait qu'il s'agit d'un habitat groupé n'a en effet pas d'impact sur la mise en œuvre du permis ou des charges d'urbanisme.

Les espaces sont-ils compris dans la superficie de 1.000m² ? Oui, pour autant qu'ils répondent à la définition de l'arrêté sur les charges d'urbanisme, qui renvoie au glossaire du Plan régional d'affectation du sol (PRAS). Voilà pour ce qui est des difficultés urbanistiques telles qu'elles sont pointées au cabinet du ministre-président.

Het ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) is bijna klaar en wordt begin 2018 aan de regering voorgelegd. Er zullen verscheidene vormen van woningen met gedeelde ruimten in zijn opgenomen: collectieve woningen in de strikte zin van het woord, grote wooneenheden met zowel individuele als gemeenschappelijke ruimten en traditionele wooneenheden met eventuele bijkomende gedeelde lokalen.

De minister-president wil de ontwikkeling van nieuwe woonvormen niet afremmen, maar tegelijkertijd moet hij ervoor zorgen dat de wanpraktijken van huisjesmelkers niet geoorloofd worden.

(verder in het Nederlands)

De regering heeft nog niet vastgelegd wat begrepen moet worden onder 'uitzonderlijke omstandigheden'. Na onderzoek door de gewestelijke directie Stedenbouw bleek echter dat er voor het project Îlot de Spiegel geen reden is om artikel 7 §2 van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten in te roepen.

(verder in het Frans)

De gemeenschappelijke ruimten tellen mee voor de berekening van de oppervlakte, voor zover ze beantwoorden aan de omschrijving in het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten, waarin wordt verwezen naar de verklarende woordenlijst van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

Cohousing kan verschillende vormen aannemen. Daar moet de wetgever rekening mee houden. In sommige gevallen gaat het om bemiddelde gezinnen die alle mede-eigenaar zijn. In andere gevallen zijn er alleen medehuurders. En soms gaat het om een combinatie van die twee.

Op dit ogenblik zijn in Brussel alleen de solidaire en intergenerationele woonvormen wettelijk erkend die in artikel 2 van de Brusselse Huisvestingscode worden vermeld. Om een erkenning als intergenerationele of solidaire woning te kunnen krijgen, moeten de bewoners aan een leeftijds- of een inkomensvoorwaarde voldoen.

Dat cohousing een manier is om woningen

L'habitat groupé peut prendre plusieurs visages. C'est un élément important dont il faut tenir compte lorsqu'on légifère en la matière. Des habitats groupés, il y en a de toutes sortes, les motivations poussant les personnes à habiter ensemble étant aussi nombreuses que variées, de même que les formes juridiques. On peut placer plus ou moins haut le curseur de la vie privée et collective.

Dans certains cas, des projets regrouperont uniquement des ménages aisés et copropriétaires. Parfois, il n'y aura que des locataires. Parfois, il s'agira d'un mélange des deux. Certains types seulement d'habitats groupés sont d'ailleurs à ce jour reconnus légalement à Bruxelles : les habitats solidaires et intergénérationnels visés à l'article 2, points 25 et 26 du Code bruxellois du logement.

Je vous renvoie à ses définitions. Soit, une limite d'âge (65 ans) est fixée et si aucun habitant ne l'atteint, l'habitat ne peut être considéré comme intergénérationnel. Soit, c'est une limite de revenus, équivalente aux revenus d'accès du logement social, qui est imposée. Si les revenus d'aucun habitant ne sont inférieurs à cette limite, l'habitat ne peut être considéré comme solidaire.

Je soulignerais également qu'affirmer que le cohousing est un moyen de rendre le logement abordable n'est pas vrai dans tous les cas. Certains projets – le plus souvent des habitats groupés où les habitants accèdent à la propriété – présentent d'ailleurs des prix assez élevés.

Je soulignerais également qu'il faut distinguer les obstacles à la création d'un projet des difficultés que celui-ci peut connaître lors de son existence. J'illustrerais ceci par un exemple : la phase de montage de projets peut soulever diverses difficultés relationnelles et humaines. Celles-ci ne disparaissent pas, loin s'en faut, une fois le projet créé, mais perdurent et évoluent au long de la vie de celui-ci.

Enfin, je terminerais en soulignant que certains projets sont soutenus par le milieu associatif ou par l'une ou l'autre autorité publique, et que d'autres sont le fruit d'initiatives purement privées. Donc, lorsque vous affirmez qu'un projet sur dix serait effectivement réalisé, il faut avoir l'ensemble de ces considérations en tête et savoir qu'il y a des obstacles de tous types : humains,

betaalbaar te maken, klopt overigens niet altijd. Sommige cohousingprojecten zijn behoorlijk duur.

Bovendien moeten we een onderscheid maken tussen de obstakels tijdens de creatie van een project en de moeilijkheden die tijdens het samenwonen ontstaan.

Ten slotte ondersteunen bepaalde verenigingen en overheden een aantal projecten. Andere projecten zijn louter privé-initiatieven. U stelt dat slechts één project op de tien daadwerkelijk tot stand komt. Dat heeft met problemen van allerlei aard te maken.

(verder in het Nederlands)

Er werd me ook gevraagd of ik op de hoogte ben van het huidige aantal projecten rond gegroepeerd wonen in Brussel.

(verder in het Frans)

Onder mijn impuls kreeg de vereniging Habitat et Participation in 2016 voor de eerste keer steun in Brussel. Op die manier wilde ik ervoor zorgen dat er een Brusselse afdeling kwam.

De vereniging stelde vast dat heel wat aanvragen uit Brussel kwamen. Ook in 2017 kon de vereniging op steun van het gewest rekenen. Daarmee kon ze informele evenementen na de werkuren organiseren, alsook een cohousingsalon en meerdere colloquia. Habitat et Participation zorgde ook voor permanentiediensten, verleende advies en stelde een overzicht op van de cohousingwoningen in Brussel.

Habitat et Participation vroeg een erkenning als vereniging voor integratie via huisvesting (VIH), zodat ze haar werk over een langere termijn kan voortzetten. Ze heeft trouwens al een aantal projecten op stapel staan.

U vroeg naar de voortzetting van de ondernomen acties voor de ontwikkeling van cohousing via projectoproepen. In augustus 2015 was er een eerste projectoproep voor de VIH's, de SVK's, de gemeenten en de OCMW's. Er werden zeventien projecten ingediend, waarvan er dertien werden geselecteerd, goed voor 120 woningen. Daarvoor werd een budget van in totaal bijna 1,3 miljoen euro uitgetrokken.

financiers, architecturaux, légaux et urbanistiques.

(poursuivant en néerlandais)

Il m'a aussi été demandé si je connaissais le nombre actuel de projets d'habitat groupé à Bruxelles.

(poursuivant en français)

Votre question me permet de souligner que c'est sous mon impulsion que l'association Habitat & Participation a été soutenue pour la première fois à Bruxelles en 2016, dans l'optique de la création d'une antenne spécifiquement bruxelloise.

Cette association, dont l'expérience est reconnue depuis 30 ans, avait constaté que de nombreuses demandes émanaient de Bruxellois, pour des projets se situant à Bruxelles. Ce soutien financier, renouvelé en 2017, a permis la réalisation de plusieurs actions :

- des rencontres informelles après le travail ont été organisées entre février et avril 2017, réunissant 80 participants ;

- un salon de l'habitat groupé s'est tenu en mai 2017, avec 280 participants, 30 experts, 3 ateliers et 3 conférences ;

- différents colloques ont également été organisés, comme celui du 24 mars 2017, regroupant 92 participants, consacré aux freins et leviers. Un second colloque s'est tenu en avril 2017 et a réuni 200 participants. Il visait davantage les questions juridiques et financières ;

- Habitat & Participation a également tenu des permanences et fourni des conseils ;

- un cadastre des habitats groupés présents à Bruxelles a enfin été créé.

Habitat & Participation a introduit une demande d'agrément en tant qu'association d'insertion par le logement (AIPL), afin de poursuivre ce travail de façon stabilisée dans le temps. Différents projets sont d'ores et déjà prévus et je vous invite à contacter l'association pour en savoir plus.

Concernant les projets à Bruxelles, le cadastre est un outil en constante évolution. Je joindrai à cet

In 2017 volgde een nieuwe projectoproep om het aanbod verder uit te breiden. Acht van de negen ingediende projecten werden geselecteerd. Dankzij die projecten kunnen 220 gezinnen in een intergenerationele woning terecht. Daarvoor trek ik 705.000 euro uit. Ik laat de projectoproepen aan het verslag toevoegen.

Ook het Woningfonds deed een projectoproep voor 34 intergenerationele woningen. De projecten moeten tegen midden januari zijn ingediend.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) financiert 239 intergenerationele woningen in het kader van de alliantie Wonen.

(verder in het Nederlands)

De initiatiefnemers voor de projecten kunnen zich voor het superviseren van hun cohousingproject uiteraard wenden tot de overheid die voor hen relevant is. Daarbij maakt het niet uit of het gaat om een gemeente, een OCMW, mijn administratie of die van stedenbouw.

Wat het toezicht en de hulp bij het opzetten van hun project betreft, kunnen ze zich voortaan richten tot Habitat & Participation. Dat is iets totaal nieuws in Brussel en daar verheug ik mij enorm over.

(verder in het Frans)

Het dossier in verband met het label liep vertraging op omdat er vragen rezen in verband met de vervangingsinkomens. Tijdens de studie die het gewest in samenwerking met KPMG in 2015 uitvoerde rond het label voor studentenwoningen en intergenerationele woningen rees de vraag in verband met de individualisering van sociale rechten.

Ondertussen kwam er dankzij een besluit van het Hof van Cassatie opnieuw beweging in het dossier. Het hof verklaarde immers dat een persoon die samen met anderen een woning huurt en zelfstandig voor zijn levensonderhoud zorgt, als een alleenstaande moet worden gezien. De sociaal verzekerde die samenwoont, moet echter zelf kunnen aantonen dat hij uitsluitend de huur, de lasten en enkele ruimten met zijn medehuurd

égard le cadastre réalisé et mis à jour au mois de décembre 2017.

Vous évoquez les suites de l'ordonnance et les actions entreprises, à côté du soutien à Habitat et Participation, pour développer l'habitat intergénérationnel par le biais d'appel à projets. En août 2015, un premier appel à projets a été lancé, adressé aux associations d'insertion par le logement, aux agences immobilières sociales, aux communes et aux CPAS. Cet appel à projets a connu un vif succès, puisque dix-sept projets ont été déposés, dont treize ont été retenus, pour 120 logements, avec un budget total de près d'1,3 million d'euros.

En 2017, un nouvel appel à projets a été lancé en vue d'augmenter l'offre. Sur les neuf projets déposés, nous avons décidé d'en retenir huit. Ces projets permettront d'offrir un logement de type intergénérationnel à 220 ménages, soit par la création ou l'adaptation de logements, soit par le suivi et la mise en relation de groupes. Le budget total est de 705.000 euros. C'est donc à nouveau un beau succès. Je joindrai au compte rendu les deux appels à projets afin que vous puissiez découvrir quelles communes sont proactives.

L'un de nos opérateurs, le Fonds du logement, vient également de lancer un appel à projets pour 34 logements intergénérationnels. Les offres doivent être remises pour la mi-janvier.

Du côté de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), 239 logements intergénérationnels sont financés dans le cadre soit du Plan logement, soit de l'alliance habitat. Les initiatives sont donc nombreuses.

(poursuivant en néerlandais)

Les promoteurs peuvent faire appel à l'autorité qu'ils estiment compétente pour superviser leur projet d'habitat groupé.

Pour ce qui est de la supervision et de l'aide à la mise sur pied de leur projet, ils peuvent désormais s'adresser à Habitat & Participation. Je me réjouis de cette toute nouvelle initiative.

(poursuivant en français)

Concernant le label, ce dossier avait connu un

deelt.

Ik werk verder aan een label, waarbij ik ervoor moet zorgen dat de maatregel juridisch sluitend is.

Er zijn heel wat vragen waarop ik geen antwoord kan geven, met name in verband met belastingen. Die moet u richten tot de bevoegde ministers.

frein certain autour de la question des revenus de remplacement en particulier. Cette question se pose pour tous les habitats solidaires et peut aussi se poser à propos des habitats intergénérationnels si des pensions sont versées. Lors de l'étude menée conjointement par KPMG en 2015 sur le label étudiant et sur le label intergénérationnel et solidaire, la question de l'individualisation des droits sociaux s'est posée.

Entre-temps a été rendu un arrêt de la Cour de cassation qui est venu débloquent la situation. Dans cet arrêt, la Cour déclare qu'une personne qui loue une maison avec d'autres, tout en assurant seule sa subsistance, doit être considérée comme isolée. Il appartient toutefois à l'assuré social qui vit en colocation de prouver lui-même qu'il partage uniquement la location, les charges et quelques espaces avec ses colocataires, a précisé la Cour de cassation.

Pour ma part, je poursuis le travail de mise en place d'un label, mais je dois veiller à prévoir un dispositif bien étayé sur le plan juridique.

Je sais que je vous ai beaucoup frustrés aujourd'hui sur ce dossier car je n'ai pas pu répondre à bon nombre de vos questions. Contrairement à ce que le Bureau élargi avait prévu pour l'ordre du jour de cette commission, il m'est impossible de répondre à tant de questions portant notamment sur des matières fiscales. Les questions devraient donc être mieux ciblées en fonction des compétences de chaque ministre.

M. le président.- Vu que je siége depuis longtemps dans les instances dirigeantes du Parlement bruxellois, je sais que les chefs de groupe doivent être plus vigilants et intervenir, le cas échéant.

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

M. Paul Delva (CD&V) *(en néerlandais)*.- *L'habitat groupé est un habitat typiquement citoyen qui suscite beaucoup d'intérêt. Toute forme d'habitat dans laquelle des ménages se regroupent autour d'un projet commun offre de nombreux avantages que ce gouvernement soutient (espaces communs, utilisation optimale de l'espace restreint en ville, etc.).*

Pourtant, les gens qui s'engagent dans cette voie

De voorzitter.- Ik heb al sinds lang zitting in de bestuursorganen van het Brussels parlement. Daardoor weet ik dat de fractieleiders aandachtiger moeten zijn en desgevallend in actie moeten komen.

De heer Delva heeft het woord.

De heer Paul Delva (CD&V).- Het ware interessanter geweest om het debat te kunnen voeren met de minister-president zelf. Ik neem akte van het antwoord dat hij heeft doorgegeven aan minister Fremault en bedank haar voor het gedetailleerde antwoord.

Er bestaan inderdaad heel wat vormen van cohousing. De interesse is groot en er lopen heel wat projecten. Het gaat dan ook om een typisch

sont de facto sanctionnés si leur projet a une superficie de plus de 1.000m².

Je m'étonne de ce que vous ne voyiez aucune raison d'adapter l'article 7 de l'arrêté en question. Nous devons supprimer les obstacles au lieu d'en créer. La discussion n'est pas close et j'espère pouvoir en débattre ultérieurement avec le ministre-président en personne.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais)*.- *Il est positif que le parlement réfléchisse aux manières de stimuler ces initiatives et que la ministre ait déjà pris des initiatives concrètes en ce sens. Je me félicite des avancées sur la question du label.*

Je n'estime toutefois pas que l'article 7, § 2, n'est pas applicable. Les règles actuelles posent problème si elles ne permettent pas de diminuer les charges d'urbanisme pour ces projets novateurs. Je déposerai donc un ordre du jour afin que des mesures supprimant ces obstacles soient prises.

- Les incidents sont clos.

QUESTIONS ORALES

stedelijke manier van wonen. Cohousing, en bij uitbreiding elke woonvorm waarbij gezinnen zich verzamelen rond een gezamenlijk project, brengt heel veel voordelen met zich mee waar deze regering achter staat: gemeenschappelijke ruimtes worden gerealiseerd, de beperkte ruimte in de stad wordt nuttig gebruikt enzovoort.

Mensen die in een cohousingproject stappen, worden de facto gestraft als ze door samen te werken aan een oppervlakte van meer dan 1.000 m² komen. Dat vind ik vreemd. Uit uw antwoord blijkt dat u geen enkele reden ziet om artikel 7 van het aangehaalde besluit bij te sturen.

We zouden hinderpalen moeten wegnemen in plaats van er te creëren. Het kan volgens mij niet de bedoeling van artikel 7 zijn geweest om cohousingprojecten te ontmoedigen. Deze discussie is nog niet afgelopen. Ik hoop er volgende keer met de minister-president zelf verder over te praten.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik ben blij dat de minister haar antwoord met de minister-president heeft afgestemd. Ik ben het er evenwel niet mee eens dat artikel 7, §2 niet van toepassing is. Het is positief dat het parlement verder nadenkt over manieren om dergelijke initiatieven te stimuleren, en dat de minister al concrete initiatieven in die zin heeft genomen. Het verheugt me dat er verder gewerkt wordt aan een label. U kunt daarvoor op mijn volledige medewerking rekenen.

Als de huidige regels geen uitzondering op de stedenbouwkundige lasten mogelijk maken voor deze innovatieve projecten, die aanmoediging verdienen, dan is er een probleem met de regels. Ik kondig dan ook aan dat ik een motie zal indienen om maatregelen te treffen waarmee deze obstakels worden weggewerkt.

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAGEN

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

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "la communication autour de la régionalisation du bail".

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "l'état de salubrité des logements au sein des SISP".

QUESTION ORALE DE MME NADIA EL YOUSFI

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 proposition de loi qui rend pénalement répréhensible l'occupation d'un immeuble sans l'accord du propriétaire".

M. le président.- Les questions orales sont reportées à une prochaine réunion.

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de communicatie over de regionalisering van de huurovereenkomsten".

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de bewoonbaarheid van de woningen van de OVM's".

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI

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

betreffende "het wetsvoorstel dat het kraken van een pand zonder akkoord van de eigenaar strafbaar maakt".

De voorzitter.- De mondelinge vragen worden naar de volgende vergadering verschoven.