PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Commission du Logement

Commissie voor de Huisvesting

RÉUNION DU

JEUDI 11 JANVIER 2018

VERGADERING VAN

DONDERDAG 11 JANUARI 2018

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

QUESTIONS ORALES 4

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 4

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. Julien Uyttendaele 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 "le prêt à taux zéro".

Question orale de M. Mohamed Ouriaghli 13

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 16

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".

INHOUD

MONDELINGE VRAGEN 4

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 4

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

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

Mondelinge vraag van de heer Julien Uyttendaele 7

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

betreffende "de renteloze lening".

Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli 13

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

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

Mondelinge vraag van mevrouw Nadia El Yousfi 16

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.

QUESTIONS ORALES

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".

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Il y a quelques mois, nous adoptions l'ordonnance relative à la régionalisation du bail, soit l'un des grands objectifs de cette législature. Il s'agit d'une réforme majeure pour le logement à Bruxelles, qui a pour but de faire correspondre la législation aux réalités bruxelloises. Elle introduit ainsi des dispositions relatives à la colocation, au logement étudiant, à la souplesse dans les possibilités de logement... En d'autres termes, cette réforme concerne une part importante de la population bruxelloise, puisque nous avons un taux de locataires plus élevé que dans les autres Régions.

Je voulais donc aborder avec vous un sujet qui m'a toujours préoccupé comme échevin : la communication autour de l'entrée en vigueur de ce texte, prévue pour ce mois de janvier. Vous connaissez certainement la phrase : "Nul n'est censé ignorer la loi". Or, dans la pratique, les nouvelles législations ou les modifications législatives doivent s'accompagner de réelles

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de communicatie over de regionalisering van de huurovereen-komsten".

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Enkele maanden geleden heeft het parlement de ordonnantie over de regionalisering van de huurovereenkomsten aangenomen. De ordonnantie heeft de wetgeving beter op de Brusselse realiteit afgestemd. Zo bevat ze bepalingen inzake medehuur en studenten-woningen. Deze hervorming is van belang voor een groot deel van de bevolking, aangezien het Brussels Gewest meer huurders telt dan de andere gewesten.*

Waar ik mij wat zorgen over maak, is de communicatie over de nieuwe regelgeving, die in januari van kracht wordt. Iedereen wordt geacht de wet te kennen. Er moet dus voldoende over nieuwe regels worden gecommuniceerd, zodat alle burgers goed op de hoogte zijn.

Is er een grootschalige communicatiecampagne over de nieuwe regelgeving gepland? Kunt u die toelichten?

campagnes de communication, afin d'être portées à la connaissance de tous.

Or, vu l'importance et les conséquences directes de cette réforme sur le quotidien des Bruxellois et sur les démarches qu'ils vont entreprendre, il me semble opportun d'élaborer une vaste campagne de communication dans le cadre de son entrée en vigueur.

Une telle démarche est-elle en cours de préparation ? Dans l'affirmative, pouvez-vous m'en donner les détails ?

Beaucoup de dispositions régionales sont mal connues de leurs destinataires.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous remercie pour votre question qui me permet de faire le point sur la communication autour de la réforme du bail.

Nous avons d'emblée mesuré l'importance d'une bonne information du public sur les réformes. Dès le début de l'année 2017, j'ai demandé à mon administration de lancer un marché public à cette fin. Un prestataire (VO Communication) a été désigné le 24 avril 2017 pour un montant de 120.770,10 euros TVAC. Une grande campagne a débuté le 1er décembre.

Toutefois, des actions ont déjà eu lieu avant cette date. Ainsi, une formation a été donnée le 8 novembre au Brussels Info Place (BIP) à destination de tous les travailleurs de la Région, des communes et des centres publics d'action sociale (CPAS) par les avocats du cabinet qui avait remporté le marché public sur la rédaction du texte. Plus de 80 agents de première ligne y ont participé.

Ensuite, un colloque visant un public plus large de professionnels d'horizons variés, tels que des avocats, des magistrats et le secteur associatif, s'est tenu ce 20 novembre. Près de 300 personnes étaient inscrites.

La campagne grand public a débuté le 1er décembre, d'abord sur les réseaux sociaux, pour

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Begin 2017 heb ik de administratie gevraagd om een overheidsopdracht voor de informatiecampagne uit te schrijven. De opdrachthouder werd aangewezen op 24 april 2017 en de campagne is van start gegaan op 1 december 2017.*

Voor die datum hadden er al andere acties plaatsgehad. Zo vond er op 8 november in het Brussels Info Place (BIP) een opleiding plaats voor de medewerkers van gewest, gemeenten en OCMW's. Meer dan tachtig eerstelijnwerkers hebben aan die opleiding deelgenomen.

Op 20 november werd een colloquium voor de professionals georganiseerd (advocaten, magistraten, verenigingen), waaraan driehonderd personen hebben deelgenomen.

De campagne voor het grote publiek is op 1 december van start gegaan op de sociale media. Het is een hele uitdaging om alle eigenaars, huurders en studenten te bereiken. Sommige berichten zijn algemeen, andere zijn gericht op specifieke doelgroepen. Ook de pers besteedde heel wat aandacht aan de nieuwe regelgeving. In januari werd de campagne aangevuld met radiospots en affiches in de straten.

Tot slot kunnen de Brusselaars voor meer informatie terecht op de website

une durée de six semaines. Les publics ciblés sont variés et nombreux. Toucher l'ensemble des bailleurs, locataires et étudiants était une gageure. Certains messages sont par conséquent généraux et d'autres visent des publics plus spécifiques. Ce lancement un mois avant l'entrée en vigueur du texte était évidemment souhaitable pour prévenir la population du changement de régime. De nombreux articles de presse ont également couvert le sujet.

En janvier, cette campagne a également pris la forme de spots radio et d'affiches dans les rues de Bruxelles. Les dernières affiches disparaîtront à la fin du mois.

Bien entendu, l'interpellation du public doit s'accompagner d'une information plus fine et bien calibrée. Par conséquent, plusieurs outils ont été élaborés à cette fin. Ils sont centralisés et publiés sur le site portail de Bruxelles Logement "logement.brussels". Citons un dépliant d'information exposant les grandes lignes de la régionalisation du bail et une brochure juridique fouillée expliquant l'ensemble de la loi sur le bail. Ces deux premiers outils vous ont été transmis aujourd'hui. Vous devriez les recevoir sous peu.

Chaque parlementaire disposera donc sous peu du dépliant d'information, tiré à 10.000 exemplaires, et de la brochure juridique, tirée à 3.000 exemplaires, qui seront distribués à tous les participants du colloque. D'autres partenaires les ont reçus. Ces deux outils s'accompagnent d'une foire aux questions et d'un kit de communication reprenant les trois documents précédents en version numérique, ainsi que de supports graphiques tels qu'affiches et bannières en vue de la diffusion auprès d'organisations-relais. Enfin, des informations complémentaires sur la grille des loyers sont disponibles sur le site dédié, en ligne depuis le 1er janvier.

Une large réflexion a donc été menée en amont sur la manière de communiquer. Nous avons entrepris de nombreuses démarches pour informer le citoyen du changement législatif et l'accompagner au mieux dans ses questions. La campagne est intensive, comme vous le constaterez vous-même en en découvrant bientôt les outils, puisqu'ils viennent d'arriver au parlement. L'administration de Bruxelles Logement se tient évidemment à la disposition des citoyens pour répondre aux

huisvesting.brussels. Die website bevat een link naar de informatiefolder en de juridische brochure. Beide documenten werden u overigens vandaag toegestuurd.

Voorts bevat de website een rubriek met veelgestelde vragen en bijkomende informatie over de indicatieve huurprijzen.

We voeren dus een intensieve communicatie-campagne. Bovendien staat Brussel Huisvesting alle burgers die vragen hebben, bij.

We zullen in de loop van het jaar nagaan of er bijkomende informatie nodig is.

questions qu'ils pourraient encore se poser. Nous évaluerons en cours d'année la nécessité de procéder à une information complémentaire.

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je suis très rassuré par l'étendue de la campagne. Je ne m'attendais pas à autant de supports !

- *L'incident est clos.*

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 parole est à M. Uyttendaele.

M. Julien Uyttendaele (PS).- Dans la presse du 31 octobre dernier, nous pouvions lire que le parlement wallon débattra sous peu d'un texte concernant les prêts à taux zéro. Pour avoir souvent débattu de ce sujet dans cette enceinte et encore ce lundi avec le ministre Vanhengel, nous savons en effet que la Banque nationale de Belgique (BNB) a exprimé, dans un avis, sa volonté de renforcer les règles imposées aux banques en matière de crédits hypothécaires à quotité élevée, c'est-à-dire dépassant 80% de la valeur du bien financé. Dans cette mesure, cette proposition viserait, d'une part, les prêts aux jeunes ménages pour l'acquisition d'un premier bien immobilier et, d'autre part, les prêts aux plus de 65 ans en vue d'aménager leur logement au regard d'un éventuel handicap.

Le prêt aux jeunes ménages serait un prêt à taux

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Ik ben aangenaam verrast door de omvang van de campagne.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER JULIEN UYTTENDAELE

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

betreffende "de renteloze lening".

De voorzitter.- De heer Uyttendaele heeft het woord.

De heer Julien Uyttendaele (PS) *(in het Frans).- Het Waals Parlement bespreekt binnenkort een tekst over renteloze leningen. De Nationale Bank van België (NBB) drukte in een advies immers de wens uit om de regels voor de banken inzake hypothecaire leningen met een hoge quotiteit te verstrakken. In het Waalse voorstel zou het gaan om leningen voor jonge gezinnen die een eerste woning willen aanschaffen en leningen voor 65-plussers die hun woning willen aanpassen aan latere zorgbehoeften.*

Voor de jonge gezinnen betreft het een lening met nulrente voor de notariskosten, de registratie-rechten en de btw voor de aankoop of bouw van een woning. Die lening mag maximaal 40.000 euro bedragen en moet over vijftien jaar worden terugbetaald.

zéro destiné à couvrir les frais de notaire et les droits d'enregistrement, voire la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), liés à l'achat ou la construction de l'habitation. Ce prêt à taux zéro serait remboursé en quinze ans, avec un montant maximum de 40.000 euros. Le prêt accordé aux personnes âgées serait destiné à l'aménagement du logement, dans l'objectif que les personnes concernées puissent rester chez elles grâce à des agrandissements de portes, des aménagements de la salle de bains, etc., un objectif également poursuivi par notre gouvernement. Dans ce cas de figure, le montant maximum serait de 25.000 euros. Les auteurs de la proposition estiment que le nombre de personnes pouvant en bénéficier est de 200 à 500 par an. Par ailleurs, l'article précise que ces deux mécanismes ont reçu l'aval de l'Inspection des finances, ce qui est évidemment une bonne nouvelle.

Je rappelle que, du côté bruxellois, l'accord de gouvernement précise que : "Sera instauré par ailleurs un financement des frais d'acte d'achat pour les personnes à revenus modestes en vue de faciliter l'accès aux crédits, au travers d'un prêt à taux zéro de second rang auprès du Fonds du logement". Bien entendu, cette mesure est attendue de tous, en particulier des jeunes ménages.

Dès lors, je souhaiterais savoir où nous en sommes dans l'instauration d'un financement des frais d'acte.

Avez-vous lancé une étude et, dans l'affirmative, quelles en sont les conclusions ?

Une évaluation financière a-t-elle été réalisée ?

Une réflexion a-t-elle été menée en concertation avec le Fonds du logement ?

Enfin, s'agissant de la proposition étudiée en Région wallonne, notons que cette double mesure de prêt à taux zéro pourrait être plus qu'utile dans notre Région, singulièrement en appui aux nombreux efforts consentis par notre gouvernement pour limiter l'exode des ménages. Je pense particulièrement à notre réforme fiscale très clairement menacée par l'avis de la BNB, qui risque d'être suivi par le gouvernement fédéral.

Où en est votre réflexion sur ce projet ?

De lening voor ouderen zou bestemd zijn voor de aanpassing van de woning, zodat de betrokkenen langer thuis kunnen blijven wonen. In dit geval zou het om maximaal 25.000 euro gaan.

De indieners van het voorstel schatten dat jaarlijks tweehonderd tot vijfhonderd personen van die leningen gebruik zouden kunnen maken. Bovendien zou de Inspectie van Financiën haar fiat hebben gegeven, wat goed nieuws is.

In het Brusselse regeerakkoord is opgenomen dat er een financiering van de aktekosten komt voor personen met een bescheiden inkomen, zodat ze gemakkelijker een lening krijgen. Dat gebeurt via een renteloze lening in tweede rang bij het Woningfonds. Uiteraard zitten velen op die maatregel te wachten, vooral jonge gezinnen.

Hoe ver staat de regering met de invoering ervan?

Liet u een studie uitvoeren? Zo ja, wat zijn de conclusies ervan?

Vond er een financiële evaluatie plaats?

Overlegde u met het Woningfonds over een renteloze lening?

De twee renteloze leningen die het Waals Gewest voorstelt, zouden ook in Brussel nuttig kunnen zijn, in het bijzonder om de stadsvlucht van jonge gezinnen tegen te gaan. Dat geldt nog meer als de federale regering het advies van de NBB volgt. Hoe staat u daartegenover?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Depuis le début de la législature, je veille à travailler sur le renforcement de l'accès à la propriété, qui est un gage de développement humain garantissant une certaine sécurité et une qualité de vie à Bruxelles.

La presse a relayé ces derniers mois le projet du gouvernement fédéral de limiter le crédit accordé aux futurs propriétaires à un maximum de 80% du prix d'achat du bien immobilier concerné. La presse a encore fait état des recommandations de la Banque nationale de Belgique, laquelle continue de prôner un durcissement des exigences des banques quant aux fonds propres des acquéreurs, avec comme conséquence prévisible des difficultés pour les jeunes ménages à obtenir un accès à la propriété en s'adressant au secteur bancaire privé.

"Fake news" ou pas, je tiens à souligner qu'outre un crédit complet auprès du Fonds du logement, les familles et les jeunes bruxellois peuvent opter pour un second prêt complémentaire auprès de ce même fonds pour couvrir les 20% restants non acceptés par les banques. Je ne sais pas dans quel monde vit le gouvernement fédéral, mais de très nombreux candidats propriétaires ne disposent pas d'un trésor de guerre ou d'une aide de leurs parents pour couvrir les 20% restants.

C'est là tout l'intérêt de la réforme que nous avons opérée en début de législature dans le domaine des crédits hypothécaires, une réforme qui s'est déroulée en deux temps.

Tout d'abord, une réduction des taux de référence, une augmentation du montant maximum de crédit et l'octroi effectif de crédits atteignant une quotité de 120%, de même que la possibilité de mensualités progressives, ont été instaurés dès 2015.

Ensuite, nous avons poursuivi la réforme en 2016 par la publication d'un arrêté modificatif qui a permis l'extension de l'accès au crédit pour les ménages à revenus moyens, par une nouvelle formule de fixation des taux d'intérêt, par de nouvelles fourchettes minimales de taux suivant le nombre de personnes à charge, par l'adaptation des conditions du prêt vert et par l'extension des

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De federale regering zou van plan zijn om het krediet voor kandidaat-kopers te beperken tot maximaal 80% van de aankoopprijs van het betrokken vastgoed. Bovendien pleit de Nationale Bank van België (NBB) ervoor dat de banken strengere eisen zouden stellen aan de eigen middelen van de koper. Als gevolg daarvan zullen jonge gezinnen nog moeilijk een lening bij een privébank kunnen aangaan voor de aankoop van een woning.*

Wat er ook van zij, Brusselse gezinnen en jongeren kunnen bij het Woningfonds terecht voor een volledige lening. Daarnaast kunnen ze bij datzelfde fonds een aanvullende lening krijgen voor de 20% die ze bij de bank niet kunnen krijgen. Ik weet niet in welke wereld de federale regering leeft, maar heel veel kandidaat-kopers beschikken over onvoldoende geld om zelf die 20% op tafel te leggen.

Daarin schuilt ook het belang van de hervorming die ik bij het begin van deze regeerperiode op het vlak van hypothecaire leningen doorvoerde.

Om te beginnen heb ik in 2015 de referentierente verlaagd, het maximale kredietbedrag verhoogd, de quotiteit naar 120% opgetrokken en progressieve maandelijkse afbetalingen mogelijk gemaakt.

Vervolgens maakte ik de toegang tot een lening mogelijk voor gezinnen met een gematigd inkomen via een nieuwe berekeningsformule voor de rentevoeten, nieuwe minimumvorken voor de rente naargelang van het aantal personen ten laste, de goedkeuring van de voorwaarden voor een groene lening en de uitbreiding van de aanvullende leningen voor de financiering van de aktekosten. De beperkende leenvoorwaarden werden bovendien versoepeld.

Die voorwaarden verschillen zeer sterk van die bij de banken, die een zeer aantrekkelijke rente hanteren, maar geen of weinig leningen met een terugbetalingstermijn van 25 jaar of langer toekennen. Bovendien hebben ze de neiging om de quotiteit tot 80% te beperken.

crédits complémentaires destinés à financer les frais d'acte d'acquisition. Les conditions restrictives du crédit ont par ailleurs été assouplies.

Ces conditions sont très différentes de celles du marché bancaire, qui pratique des taux d'appel extrêmement attractifs, mais qui n'accorde que peu ou pas de crédits dépassant une durée de remboursement de 25 ans et tend à limiter la quotité de crédit à maximum 80%.

Un prêt complémentaire en second rang peut être obtenu auprès du Fonds du logement, à un taux identique à celui d'un crédit en opérations générales et pour une quotité totale pouvant atteindre 120% de la valeur du bien, précisément pour couvrir les frais d'acte d'achat.

Il est à noter que de nombreux ménages optent pour la solution du crédit total auprès du Fonds du logement, moins onéreux en termes de frais d'acte de crédit. Enfin, les banques tiennent très probablement compte d'un crédit complémentaire en second rang qu'elles ne considèrent pas comme un apport de moyens propres dans leur analyse de solvabilité et de capacité de remboursement du candidat emprunteur.

Les conditions du Fonds du logement répondent aux besoins des ménages à revenus faibles, modestes ou moyens qui ne disposent pas d'un apport substantiel pour acquérir leur logement. Le fonds est en recherche permanente de solutions pour favoriser l'accessibilité financière à l'acquisition du logement.

La réforme entreprise a porté ses premiers fruits en 2016, puisque 873 actes de crédit ont été signés et liquidés contre 781 en 2015, soit une augmentation de presque 12%. Notons également que 824 prêts ont été engagés sur le pouvoir d'investissement 2016, contre 707 en 2015, soit une augmentation de 16,5%.

En 2017, en dépit de la chute des crédits hypothécaires destinés à financer exclusivement l'achat d'un logement, que les notaires ont enregistrée, le nombre de crédits-ménage ou de personnes relogées reste stable, malgré les taux très faibles sur le marché privé

À ma demande, le Fonds du logement va

Het Woningfonds kent aanvullende leningen in tweede rang toe, tegen dezelfde rente als andere leningen en voor een totale quotiteit tot 120% van de waarde van het goed. Op die manier kunnen ook de aktekosten worden betaald.

Heel wat gezinnen kiezen voor een volledige lening bij het Woningfonds, die wat aktekosten betreft goedkoper is. De banken houden waarschijnlijk rekening met een aanvullende lening in tweede rang, die ze in hun solvabiliteitsanalyse niet als een inbreng van eigen middelen beschouwen.

De voorwaarden van het Woningfonds beantwoorden aan de behoeften van gezinnen met een laag, bescheiden of gemiddeld inkomen die niet over een aanzienlijke eigen inbreng beschikken. Het fonds zoekt voortdurend oplossingen om de aankoop van een woning financieel haalbaar te maken.

De hervorming wierp in 2016 haar vruchten af: dat jaar zijn er 873 leningen aangegaan, tegenover 781 in 2015. Dat is bijna 12% meer. Bovendien werden er 824 bijkomende leningen aangegaan, tegenover 707 in 2015, of een stijging met 16,5%.

Ik heb het Woningfonds gevraagd om zijn communicatiecampagne voort te zetten. Het zal daarvoor onder andere een video op zijn website plaatsen waarin meer uitleg wordt gegeven over woningkredieten. Daarnaast krijgt de website een eenvoudig en duidelijk overzicht van vragen en antwoorden en kunnen kandidaat-kopers er een simulatietool voor de kosten van een lening gebruiken.

Bovendien zal het Woningfonds infosessies organiseren bij verscheidene gemeenten en partners om de bestaande mogelijkheden nog meer bekendheid te geven.

Heel wat gemeenten weten immers niet dat ze het Woningfonds als een rechtstreekse partner kunnen inschakelen. Slechts weinig schepenen van Wonen organiseerden de voorbije zes jaar grote bijeenkomsten met de inwoners en het Woningfonds, terwijl dat laatste toch voor de Brusselaars werkt en voorwaarden biedt waar de groep die bij de banken niet welkom is, gewoonlijk wel aan kan voldoen.

poursuivre sa campagne de communication, qui passera par une amélioration de son site internet :

- présence d'une vidéo didactique expliquant le crédit hypothécaire et ses conditions de recevabilité mais aussi le processus d'information aboutissant à la concrétisation d'un projet d'acquisition ;

- mise à disposition d'un système de questions-réponses clair et simple ;

- mise à disposition d'un outil de simulation en ligne du coût du crédit.

À ma demande, le Fonds du logement organisera des séances d'information collectives auprès des différentes communes et des partenaires, afin de faire mieux connaître encore les opportunités existantes.

En effet, un très grand nombre de communes ne savent pas qu'elles peuvent faire appel au Fonds du logement à titre de partenaire direct. Très peu d'échevins du Logement ont, ces six dernières années, organisé des réunions à grande échelle avec les habitants et le Fonds du logement. Or c'est un outil régional qui profite aux Bruxellois. Le Fonds est toujours prêt à se déplacer pour peu qu'il soit sollicité, d'autant que les conditions actuelles - emprunt à 120%, possibilité de dépasser une durée de 25 ans... - peuvent rassurer cette partie du public qui n'est pas spécialement bien reçue dans les banques.

Enfin, vous faites référence à une mesure en préparation en Région wallonne concernant les personnes âgées précarisées. De notre côté, nous avons commencé à travailler avec le Fonds du logement concernant l'octroi aux personnes âgées précarisées de prêts à des taux préférentiels afin d'adapter leur logement et de le rendre plus ergonomique et favoriser ainsi leur maintien à domicile. J'attends les résultats de l'analyse menée par le Fonds du logement, pour identifier le projet pilote qui pourra être lancé au niveau régional.

Nous travaillons donc sur des modifications du logement moyennant l'octroi d'un prêt à un taux spécifique. Nous avons entamé une importante réflexion sur ce thème, même si je ne peux pas encore garantir un prêt à taux zéro.

Voor ouderen overleg ik met het Woningfonds over een lening aan een voorkeurtarief voor de aanpassing van hun woning, zodat ze langer thuis kunnen blijven wonen. Zodra de resultaten van de analyse van het Woningfonds beschikbaar zijn, kunnen we een proefproject binnen het gewest uitwerken.

Er zijn dus leningen tegen bijzondere rentevoeten in de maak, al kan ik niet garanderen dat het om een nulrente zal gaan.

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

De voorzitter.- De heer Uyttendaele heeft het woord.

M. Julien Uyttendaele (PS).- Je suis évidemment rassuré de constater que le gouvernement continue à élargir les facilités de crédit. Je m'inquiète vraiment - comme je l'ai dit à M. Vanhengel - de l'efficacité de toutes les mesures que nous mettons en place, puisque le gouvernement fédéral peut décider, du jour au lendemain, d'annihiler totalement toutes les dispositions que nous prenons. Même si c'est inquiétant, nous devons, envers et contre tout, poursuivre sur cette voie.

Vous parlez de prêts à des taux préférentiels pour le maintien à domicile des personnes âgées. Mais vu la situation actuelle des taux, un taux préférentiel est quasiment un taux zéro.

De heer Julien Uyttendaele (PS) *(in het Frans).- Het is een goede zaak dat de regering de kredietfaciliteiten verder uitbouwt. Ik maak mij echter ernstig zorgen over de doeltreffendheid van al die maatregelen. De federale regering kan immers van de ene op de andere dag beslissen om alle bepalingen van de Brusselse regering te vernietigen. Dat neemt niet weg dat het Brussels Gewest op de ingeslagen weg moet voortgaan.*

U hebt het over een voorkeurstarief. In het licht van de huidige rentevoeten is dat nagenoeg gelijk aan een nulrente.

Mme Céline Fremault, ministre.- Il faut examiner la gradation, la question de la durée de vie. C'est là le sujet de l'étude et il doit être suffisamment approfondi. Quand nous aurons les résultats, nous nous mettrons à la tâche. Je n'ai pas l'habitude de mener des études simplement pour m'occuper ou pour occuper ceux qui les réalisent. Nous prendrons des dispositions pour lancer un projet pilote, qui visera également à évaluer la manière dont ce type d'initiative est accueillie.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De studie bestudeert de gradatie, de levensduur. Zodra de resultaten er zijn, ga ik aan het werk.*

M. Julien Uyttendaele (PS).- Le taux zéro pour les jeunes ménages est-il aussi à l'étude, comme en Wallonie ?

De heer Julien Uyttendaele (PS) *(in het Frans).- Bestudeert u ook een lening met een nulrente voor jonge gezinnen?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Pour l'instant, nous nous intéressons essentiellement aux personnes âgées. Pour les ménages, nous avons réalisé, en début de législature, une réelle modification qui semble répondre à la demande : 120%, mensualités progressives... Nous évaluons continuellement la réforme avec le Fonds du logement. Si d'autres mesures devaient s'avérer indispensables, nous travaillerons sur ces nouveaux points.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Op dit moment richt ik mij op leningen voor ouderen. Voor de gezinnen heb ik bij het begin van de regeerperiode al een aanzienlijke hervorming doorgevoerd. Samen met het Woningfonds evalueer ik de hervorming voortdurend. Als blijkt dat andere maatregelen nodig zijn, zal ik die nemen.*

M. Julien Uyttendaele (PS).- Les rémunérations des jeunes ménages peuvent être croissantes. Des possibilités de remboursement anticipé sont-elles prévues et comment fonctionnent-elles ?

De heer Julien Uyttendaele (PS) *(in het Frans).- De inkomsten van jonge gezinnen kunnen stijgen. Bestaat de mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling? Hoe gaat dat in zijn werk?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Des négociations sont menées avec le Fonds du logement, au cas par cas.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het Woningfonds onderhandelt met elk gezin apart.*

M. Julien Uyttendaele (PS).- Il y a donc des taux de remploi ou... ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Je l'ignore.

- L'incident est clos.

De heer Julien Uyttendaele (PS) *(in het Frans).- Is er een wederbeleggingsrente?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Daar heb ik geen idee van.*

- Het incident is gesloten.

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".

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

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

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

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Notre Région a consacré beaucoup de moyens à la rénovation des logements sociaux par le biais de ce que l'on nomme les programmes quadriennaux. Pour la période 2014-2017, ce sont 300 millions d'euros qui ont été affectés à des opérations de rénovation, parfois lourdes. Depuis le dépôt de ma question, les discussions budgétaires nous ont confirmé que le même montant serait affecté au programme quadriennal 2018-2021.

Nous le savons, et vous l'avez reconnu, une série de difficultés ralentissent les chantiers. Il y a tout d'abord les marchés publics et les procédures administratives, mais aussi le relogement des personnes occupant ces logements.

Comme notre commission a déjà eu l'occasion de l'évoquer à de nombreuses reprises, les logements publics doivent montrer l'exemple en ce qui concerne le respect des normes du Code bruxellois du logement. Nous ne pouvons continuer, pour des raisons qui ne sont pas toujours budgétaires, à

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Het gewest heeft via vierjarenplannen heel wat middelen besteed aan de renovatie van sociale woningen. Voor de periode 2014-2017 was dat 300 miljoen euro. Onlangs werd bekend dat hetzelfde bedrag zal worden uitgetrokken voor de periode 2018-2021.*

Moeilijkheden als openbare aanbestedingen, administratieve procedures en herhuisvesting zorgen voor vertraging. Met de openbare woningen moet het gewest echter aantonen dat ze de voorwaarden van de Brusselse Huisvestings-code respecteert. We kunnen gezinnen niet langer huisvesten in woningen die onaangepast of onbewoonbaar zijn. Onlangs had de pers het nog over de alarmerende toestand van de Schaarbeekse Haard, waar 30% van de woningen niet met centrale verwarming zou zijn uitgerust.

In het regeerakkoord hebt u er zich toe verbonden om alle woningen van de openbare vastgoed-maatschappijen (OVM) de nodige middelen toe te

loger des familles dans des logements inadaptés ou insalubres qui leur font courir un possible risque.

Récemment, la presse a relayé la situation alarmante du Foyer schaerbeekois, dont 30% des logements ne sont pas équipés de chauffage central. Des locataires y ont été privés de chauffage sur une longue durée.

Par ailleurs, vous vous êtes engagée dans l'accord de gouvernement à garantir à toutes les sociétés immobilières de service public (SISP) les moyens budgétaires permettant de mettre l'ensemble des logements sociaux aux normes afin, notamment, de mettre fin à la vacance locative.

Le quotidien Le Soir du 25 octobre indiquait qu'entre 2015 et 2016, on compterait une baisse de 125 logements, soit 36.117 unités contre 36.242. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) précise que les rénovations lourdes, mais aussi la fusion de logements ont un impact non négligeable.

Considérez-vous que les moyens alloués à la rénovation sont suffisants ?

Combien de logements ont pu être rénovés depuis le début de la législature ? Combien ont été fusionnés pour en créer de plus grands ?

Combien de logements ont pu être remis en location ? Combien sont en attente de travaux et, donc, inhabitables ?

kennen zodat sociale woningen aan de geldende normen kunnen worden aangepast.

Volgens de krant Le Soir was er tussen 2015 en 2016 een afname van 125 woningen: van 36.242 naar 36.117 eenheden. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) merkt op dat zware renovaties en de fusie van woningen daarop een niet te onderschatten invloed hebben.

Worden er voldoende middelen uitgetrokken voor renovatie?

Hoeveel woningen werden er sinds het begin van de regeerperiode al gerenoveerd? Hoeveel werden er samengevoegd om ze groter te maken?

Hoeveel woningen werden er opnieuw verhuurd? Hoeveel zijn er momenteel onbewoonbaar omdat er werken moeten worden in uitgevoerd?

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

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault, ministre.- Notre Région a consacré et continue de consacrer des moyens importants à la politique de rénovation et de mise en conformité des logements sociaux. Cette politique prend la forme de programmes quadriennaux depuis plus de quinze ans déjà.

À mon initiative, le gouvernement a dégagé un budget total de 300 millions d'euros pour un tout nouveau plan quadriennal 2018-2021 de rénovation des logements sociaux. Cette nouvelle enveloppe sera allouée à la politique de rénovation et de mise en conformité, ce qui favorisera tant la sécurité des logements que la qualité de vie des

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Al meer dan vijftien jaar besteedt ons gewest via vierjarenplannen heel wat middelen aan de renovatie en aanpassing van sociale woningen. Voor 2018-2021 werd een budget van 300 miljoen euro vrijgemaakt voor renovatie en aanpassing, wat de veiligheid van de woningen en de levenskwaliteit van de huurders zal doen toenemen. Het bedrag zal in twee schijven van elk 150 miljoen euro worden besteed (2018 en 2019). De BGHM heeft een voorstel tot verdeling van de enveloppe gedaan die weldra aan de regering zal worden voorgesteld.*

locataires. Ce budget de 300 millions d'euros sera engagé en deux tranches de 150 millions d'euros en 2018 et 2019. Une proposition de répartition de l'enveloppe de 300 millions d'euros a été arrêtée par la SLRB. Elle sera prochainement présentée au gouvernement.

Le programme d'investissement est axé sur les objectifs de mise en conformité des logements et de rehaussement du niveau de confort, tout en finançant le vieillissement incontournable des composants des immeubles.

Le nombre de rénovations complètes de logements et donc, de remises en location depuis 2014 est de 732 unités, devenues 650 après rénovation ou fusion. Le nombre de logements fusionnés pour en faire de plus grands se monte à un peu plus de 80 unités.

Le nombre de logements en attente de travaux et inoccupables est de 658. Une fois le plan quadriennal 2018-2021 adopté par le gouvernement, tous seront couverts par un plan de financement. Tous les logements rénovés sont, bien entendu, remis en location.

Pour accélérer les opérations de rénovation, des pavillons modulaires seront bientôt utilisés par la SLRB pour permettre des opérations "tiroirs" de rénovation sur des sites importants, comme la Cité modèle de Laeken ou le Peterbos à Anderlecht. Cette solution innovante permettra d'accélérer la rénovation du patrimoine et de favoriser le maintien des locataires dans leur quartier, le temps de la rénovation de leur immeuble.

Il serait bon que vous consultiez les annexes au budget. Les objectifs des premiers programmes quadriennaux sont quasiment atteints. Le démarrage a été lent, mais le rythme s'accélère, notamment grâce auxdites opérations "tiroirs" et aux opérations pilotes qui seront lancées. Un plan quadriennal bis existe pour 2016-2017.

En règle générale, nous considérons que plusieurs centaines de chantiers concernant des logements sociaux sont concomitants en Région bruxelloise.

- L'incident est clos.

Het investeringsprogramma is gericht op de aanpassing van woningen en het verhogen van het comfort. Sedert 2014 werden er 732 woon-eenheden gerenoveerd en opnieuw verhuurd. Iets meer dan 80 eenheden werden samengevoegd om ze groter te maken. Het aantal woningen dat onbewoonbaar is zolang er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, bedraagt 658. Eens het vierjarenplan 2018-2021 zal zijn goedgekeurd, worden die allemaal gedekt door een financieringsplan. Alle gerenoveerde woningen zullen opnieuw worden verhuurd.

Om de renovaties sneller te doen verlopen, zal de BGHM weldra gebruik maken van modulaire paviljoenen om renovaties mogelijk te maken op belangrijke sites zoals de Modelwijk in Laken of het Peterbos in Anderlecht. Die innoverende oplossing zorgt ervoor dat gebouwen sneller worden gerenoveerd en dat huurders in hun wijk kunnen blijven wonen.

Het zou goed zijn als u de bijlagen bij de begroting raadpleegt. De doelstellingen van de eerste vierjarenprogramma's zijn bijna bereikt. Wij gaan ervan uit dat er in het Brussels Gewest aan honderden werven voor sociale huisvesting wordt gewerkt.

- Het incident is gesloten.

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.- La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- La Chambre des représentants a adopté une proposition de loi visant à criminaliser le squat des bâtiments inoccupés. Cette loi aurait pour but d'accélérer les procédures d'expulsion en passant directement par le procureur du Roi qui pourra, dans les huit jours, ordonner lui-même l'évacuation sans passer par un juge de paix.

Sans vouloir refaire le débat, qui ne relève d'ailleurs pas de notre compétence directe, il aurait été préférable de travailler à l'amélioration de la procédure devant le juge de paix. D'ailleurs, une lettre du Collège des procureurs généraux regrette la combinaison du pénal et du civil. Si jusqu'ici, aucune poursuite pénale n'était prévue, désormais, les squatteurs peuvent être condamnés à des peines de prison allant jusqu'à un mois de privation de liberté. Pour les personnes qui n'évacueraient pas un bien, les peines peuvent aller jusqu'à un an de prison.

Depuis plusieurs années, nous traversons une crise du logement accompagnée d'une paupérisation de notre population. S'y ajoute un défi démographique qui continue également à faire monter la pression. Si notre Constitution a inscrit en son article 23 le droit au logement, force est de constater que nous, pouvoirs publics, sommes bien loin de pouvoir garantir ce droit. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'on expulse des personnes déjà très précarisées en faisant peser sur elles une possible sanction pénale.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI

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".

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- De Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft een wetsvoorstel goedgekeurd dat het kraken van leegstaande gebouwen strafbaar maakt. De wet moet uitzettingsprocedures versnellen, doordat de procureur des Konings de mogelijkheid krijgt om binnen acht dagen een bevel tot ontruiming te geven, zonder dat de vrederechter wordt ingeschakeld.*

Het ware beter geweest om de procedure bij het vredegerecht te verbeteren. De procureurs-generaal betreuren trouwens de combinatie van strafrecht en burgerlijk recht. Voortaan kunnen krakers worden veroordeeld tot gevangenis-straffen tot een maand. Voor mensen die weigeren een pand te verlaten, kan de gevangenisstraf oplopen tot een jaar.

De huisvestingscrisis sleept al jaren aan. Ze gaat gepaard met een verarming van de bevolking. Ook de demografische groei verhoogt de druk op de ketel. Artikel 23 van de Grondwet erkent het recht op huisvesting, maar de overheid schiet tekort, zeker als we kansarmen bedreigen met uitzetting of een mogelijke strafrechtelijke sanctie.

Net zoals verenigingen voor het recht op wonen en de strijd tegen armoede vinden we de tekst onwaardig, onevenwichtig en nutteloos, want de wet is gericht tegen de allerarmsten, voor wie kraken een laatste toevlucht vormt. De wet gaat bovendien in tegen gewestelijke initiatieven tegen leegstand, omdat hij allerlei sociale en integratie-

Tout comme les associations pour le droit au logement et la lutte contre la pauvreté, nous trouvons ce texte indigne, déséquilibré et inutile, car comme l'a rappelé le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), cette loi va toucher les plus précaires, pour qui le squat est la dernière alternative à la rue, mais aussi parce qu'elle risque de criminaliser la grande pauvreté. De plus, cette loi va à contre-courant des initiatives régionales qui visent à lutter contre l'inoccupation, notamment parce qu'elle met en péril les initiatives individuelles, collectives et associatives qui développent des projets d'occupation sociaux et d'intégration.

À ce sujet, quelle est votre analyse ? L'adoption de ce texte risque-t-elle de perturber votre volonté et celle du gouvernement de travailler sur les logements inoccupés ?

Le Code bruxellois du logement prévoit que le maintien en inoccupation d'un immeuble ou d'une partie de bâtiment destiné au logement pendant plus de douze mois consécutifs constitue une infraction administrative. Or, Bruxelles est la Région du pays comptant le plus de logements inoccupés, avec notamment à peu près 10% de logements sociaux concernés.

Selon la déclaration de politique régionale, vous désiriez faire de la lutte contre les logements vides et insalubres l'une de vos priorités, notamment à travers l'instauration de diverses mesures visant à soutenir davantage l'installation des jeunes ménages.

Quelles sont les dernières tendances observées dans ce domaine ?

Disposez-vous de chiffres concernant le nombre de logements squattés ? Combien de bâtiments publics sont-ils concernés ?

Des bâtiments ou logements de la Région sont-ils concernés ? Si oui, envisagez-vous des procédures de délogement ?

projecten op de helling zet.

Hoe ziet u dat? Zal de tekst de Brusselse plannen om de leegstand aan te pakken in de war sturen?

Volgens de Brusselse Huisvestingscode is het een administratieve inbreuk om een pand meer dan twaalf opeenvolgende maanden leeg te laten staan. Brussel is tegelijkertijd het gewest waar de leegstand het grootst is: zo'n 10% van de sociale woningen is onbewoond.

Volgens de gewestelijke beleidsverklaring wilt u van de strijd tegen leegstaande en onbewoonbare woningen een prioriteit maken, meer bepaald door maatregelen die jonge gezinnen moeten ondersteunen. Welke recente trends merkt u ter zake?

Hebt u cijfers over het aantal gekraakte woningen? Om hoeveel openbare gebouwen gaat het? Zijn daar ook gebouwen of woningen van het gewest bij? Overweegt u in dat geval uitzettingsprocedures?

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

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mme Céline Fremault, ministre.- L'objectif n'est pas de rouvrir le débat, mais puisque vous

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De federale regering heeft nog altijd een*

me demandez mon analyse sur le sujet, je vous la donne.

Le pouvoir fédéral a encore la main sur de nombreux éléments pouvant influer sur les propriétaires et les locataires, ne fût-ce que le volet de la procédure elle-même qui, en matière locative devant le juge de paix, peut refroidir plus d'un bailleur ou locataire à la base soucieux de faire respecter ses droits. Commencer par améliorer cet aspect fondamental me semblait crucial.

Je remarque également qu'il ne semble pas, à lire les propos de M. Hamal dans le numéro du CRI de novembre, que légiférer sur les squats ait fait partie des priorités des bailleurs eux-mêmes. Le syndicat des propriétaires n'a pas été consulté sur la question, et moi non plus. Comme lui, j'estime que les squats sont en réalité un phénomène assez rare et que les traiter au cas par cas et sans le marteau du droit pénal suffit largement.

Selon moi, criminaliser les squats revient à criminaliser l'accès à un logement, même précaire, pour une partie marginalisée de la population. Le droit pénal est un outil délicat et lourd, là où le dialogue, judiciaire ou pas, peut parfois aboutir à une solution plus satisfaisante pour les parties.

Le phénomène des squats est très clandestin et éphémère. Mon administration ne dispose par conséquent pas de données objectives à ce propos. La Région favorise néanmoins la prise en occupation précaire de logements publics vides, parce qu'en attente de rénovation, par des associations soutenant des publics précarisés. La Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul) reçoit ainsi un subside annuel.

Des propriétaires privés, au lieu de réclamer la punition du droit pénal pour les squatteurs, acceptent de concéder un droit d'occupation précaire sur certains de leurs biens en attente de transformation. Ces occupations précaires permettent d'assurer un gardiennage et un entretien des bâtiments. Elles permettent par ailleurs aux propriétaires d'échapper aux taxes communales ou amendes régionales sur les immeubles vides.

La question d'un encadrement réglementaire de

heleboel sleutels in handen om eigenaars en huurders te sturen, al was het maar omdat de procedure meer dan een verhuurder kan afschrikken. Het lijkt me aangewezen om in eerste plaats daar een mouw aan te passen.

Als ik de woorden van de heer Hamal in het novembernummer van CRI lees, krijg ik ook niet de indruk dat eigenaars wakker liggen van een nieuwe kraakwet. Het eigenaarssyndicaat is niet geraadpleegd over de kwestie en ik ook niet. Het gebeurt relatief zelden dat een pand wordt gekraakt en als het gebeurt, hoeft daar geen strafrecht aan te pas te komen.

Kraken strafrechtelijk vervolgen komt volgens mij neer op de criminalisering van de toegang tot huisvesting voor een gemarginaliseerd deel van de bevolking. Het strafrecht is een zwaarwichtig instrument, terwijl een al dan niet juridische dialoog soms een voor alle partijen bevredigende oplossing oplevert.

Mijn administratie heeft geen objectieve gegevens over kraken, net omdat het zo clandestien en voorbijgaand is. Het gewest geeft niettemin de voorkeur aan de tijdelijke bewoning van leegstaande openbare woningen die op renovatie wachten. De Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV) krijgt daarvoor een jaarlijkse subsidie.

Privé-eigenaars aanvaarden tijdelijke bewoning van hun goed in afwachting van renovatiewerken. Zulke tijdelijke bewoning maakt dat hun gebouwen worden bewaakt en onderhouden. Zo kunnen ze bovendien ontkomen aan gemeentelijke of gewestelijke leegstandheffingen.

Tijdens de besprekingen over de regionalisering van de huurwet kwam de kwestie van een reglementaire kader voor tijdelijke bewoning ter sprake. Uiteindelijk is beslist om zulke overeenkomsten niet bij wet te regelen om het weinig formele karakter te behouden dat eigenaars moet overhalen om tijdelijke bewoning toe te staan.

Twee gebouwen van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het ene in Schaarbeek en het andere in Anderlecht, zijn momenteel gekraakt.

ces conventions d'occupation précaire s'est posée lors de la réflexion sur la régionalisation du bail. Il a été finalement décidé de ne pas réglementer ces conventions pour préserver leur caractère peu formalisé qui est de nature à inciter les propriétaires à s'engager dans cette voie.

Deux bâtiments appartenant à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale sont concernés à ce jour par des phénomènes de squat, l'un à Schaerbeek, l'autre à Anderlecht.

Le bâtiment situé à Schaerbeek est occupé sans titre ni droit par une asbl s'occupant de migrants. Il n'est pas adapté au logement, notamment en raison de sa non-conformité aux normes de sécurité du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu). La régie a tenté de dégager une solution moyennant l'engagement de cette asbl à soumettre un projet compatible avec les réglementations en vigueur. Cet engagement n'a pas été tenu. Vu les risques et l'impossibilité pour la régie de contrôler la situation, une procédure en expulsion, volontaire dans un premier temps, a été entamée. Aucune procédure judiciaire n'a encore été intentée à ce stade.

Concernant le bâtiment situé à Anderlecht, un squat a été constaté lors d'une visite sur les lieux en août 2017. La régie a tenté d'entrer en contact avec les squatteurs qui semblent finalement avoir quitté d'eux-mêmes les lieux fin octobre 2017, après avoir reçu une sommation de celle-ci.

Pour ces deux bâtiments, la Régie foncière régionale tente de mettre en place des conventions d'occupation temporaire avec des associations sans but lucratif (ASBL) telles que Communa ou Samenlevingsopbouw, qui proposent, notamment, de créer des logements mobiles et solidaires ou d'occuper les biens de manière temporaire pour des événements culturels et artistiques.

Het gebouw in Schaarbeek is zonder overeenkomst gekraakt door een vzw die zich om migranten ontfermt. Het is niet echt bewoonbaar omdat het niet beantwoordt aan de veiligheidsnormen van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH). De regie heeft geprobeerd om samen met de vzw een oplossing te zoeken, maar is daar niet in geslaagd, wat betekent dat er in eerste instantie een procedure tot vrijwillige ontruiming is ingezet. Gerechtelijke stappen zijn tot nu toe nog niet ondernomen.

In augustus 2017 bleek dat het pand in Anderlecht was gekraakt, maar na een aanzegging verlieten de krakers het pand eind oktober.

Voor beide gebouwen probeert de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tijdelijke bezetting te regelen in samenspraak met vzw's zoals Communa of Samenlevingsopbouw.

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

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Même s'il est clair que cela ne relève pas de notre niveau de pouvoir, vous avez expliqué votre volonté de privilégier la médiation et les solutions au cas par cas. Notre crainte touche à l'antagonisme entre celles-ci et les décisions fédérales. Les propriétaires, par

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- Het valt weliswaar niet onder onze bevoegdheid, maar u hebt duidelijk gemaakt dat u de voorkeur geeft aan overleg en ad-hocoplossingen. Ik vrees de tegenstelling tussen uw houding en de federale beslissingen. De eigenaars waren bijvoorbeeld*

exemple, n'étaient pas du tout demandeurs. Il y a opposition entre une volonté de médiation et de favoriser le relogement d'une part, et d'autre part ces lois, notamment fédérales, qui visent à criminaliser la grande pauvreté.

La notion d'occupation précaire est une bonne piste, par le biais des associations ou d'initiatives citoyennes qu'il nous faut saluer. Il y évidemment débat : faut-il privilégier le fait d'avoir moins de personnes à la rue quand toutes les normes de sécurité d'un bâtiment ne sont pas respectées ? Il faut toutefois poursuivre dans la voie de la médiation et de l'accompagnement. Pour avoir été échevine du Logement et avoir mis en place à Forest l'occupation précaire, j'estime que mettre à disposition les bâtiments les plus salubres est une très bonne piste, car il faut de toute façon des années avant d'arriver à rénover des logements. Collaborer avec les associations permet d'assurer des critères minimum de salubrité et de sécurité.

Nous reviendrons sur ce thème pour évaluer l'impact de la loi fédérale sur notre Région, dans la mesure où elle est en opposition totale avec vos objectifs.

- L'incident est clos.

helemaal geen vragende partij. Er is een tegenstelling tussen de wil tot overleg en de federale wetten, die de grootste armoede willen criminaliseren.

Tijdelijke bezetting in samenwerking met burger-verenigingen of -initiatieven is een goede zaak. Doet u zo voort, want het duurt toch veelal jaren voor er werk wordt gemaakt van woningrenovatie.

We zullen het onderwerp opnieuw ter sprake brengen als we weten welke gevolgen de federale wet voor het gewest heeft.

- Het incident is gesloten.