

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2003-2004

14 MEI 2004

DEBAT

over de woningen voor middeninkomens

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door mevr. Mme Isabelle EMMERY (F) en
de heer Alain DAEMS (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heer Yaron Pesztat, voorzitter; de heren Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, Mostafa Ouezekhti, mevr. Caroline Persoons, mevr. Françoise Schepmans, de heer Alain Daems, mevr. Marie-Rose Geuten, mevr. Fatiha Saïdi, de heer Alain Bultot, mevr. Michèle Carthé, mevr. Isabelle Emmery, de heren Michel Lemaire, Jos Van Assche, mevr. Brigitte Grouwels.

Plaatsvervangers : de heer Olivier de Clippele, mevr. Marion Lemesre, de heren Bernard Ide, Mohamed Azzouzi.

Andere leden : mevr. Amina Derbaki Sbai, mevr. Geneviève Meunier, de heer Dominiek Lootens-Stael.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2003-2004

14 MAI 2004

DEBAT

sur le logement moyen

RAPPORT

fait au nom de la Commission
du Logement et de la Rénovation urbaine

par Mme Isabelle EMMERY (F) et
M. Alain DAEMS (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Yaron Pesztat, président ; MM. Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, Mostafa Ouezekhti, Mmes Caroline Persoons, Françoise Schepmans, M. Alain Daems, Mmes Marie-Rose Geuten, Fatiha Saïdi, M. Alain Bultot, Mmes Michèle Carthé, Isabelle Emmery, MM. Michel Lemaire, Jos Van Assche, Mme Brigitte Grouwels.

Membres suppléants : M. Olivier de Clippele, Mme Marion Lemesre, MM. Bernard Ide, Mohamed Azzouzi.

Autres membres : Mmes Amina Derbaki Sbai, Geneviève Meunier, M. Dominiek Lootens-Stael.

Inhoudstafel

| | | |
|------|--|-----|
| I. | Historisch overzicht..... | 4 |
| II. | Studie..... | 6 |
| III. | Hoorzittingen en debatten..... | 102 |
| 1. | Toelichting van de voorbereidende studie voor het debat over de middelgrote woningen door de auteur, mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker (vergadering van 19 februari 2002)..... | 102 |
| 1.a. | Uiteenzetting..... | 103 |
| 1.b. | Gedachtewisseling – antwoorden..... | 115 |
| 1.c. | Methodologie..... | 124 |
| 2. | Debat (vergadering van 26 februari 2002)..... | 125 |
| 3. | Hoorzitting met mevrouw Myriam Bertin, directeur-generaal, de heer Erik Bervoets, adjunct-directeur-generaal, en de heer Marnix De Smedt, diensthoofd van het Woningfonds voor de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (vergadering van 12 maart 2002)..... | 135 |
| 3.a. | Uiteenzetting..... | 135 |
| 3.b. | Gedachtewisseling..... | 137 |
| 4. | Hoorzitting met de heer Philippe Janssens, gedelegeerd bestuurder van STADIM (vergadering van 12 maart 2002)..... | 151 |
| 4.a. | Uiteenzetting..... | 151 |
| 4.b. | Gedachtewisseling..... | 153 |
| 5. | Hoorzitting met mevrouw Mireille Francq, directrice-generaal, en de heer Luc Pattoux, adjunct-adviseur van de stadsrenovatie van de GOMB (vergadering van 26 maart 2002)..... | 158 |
| 5.a. | Uiteenzetting..... | 158 |
| 5.b. | Gedachtewisseling..... | 162 |
| 6. | Hoorzitting met de heer René Schoonbroodt, voormalig voorzitter van ARAU (vergadering van 26 maart 2002)..... | 172 |
| 6.a. | Uiteenzetting..... | 172 |
| 6.b. | Gedachtewisseling..... | 175 |
| 7. | Hoorzittingen met de heer Marcel Rijdams, voorzitter, en mevrouw Ruth Muylle, coördinatrice van Wonen in Brussel (vergadering van 21 mei 2002)..... | 178 |
| 7.a. | Uiteenzetting..... | 178 |
| 7.b. | Gedachtewisseling..... | 181 |
| 8. | Hoorzitting met de heer Pierre Muylle, voorzitter, en de heer Gilles Leroy, secretaris-generaal van FESOCOLAB (vergadering van 21 mei 2002)..... | 184 |

Table des matières

| | | |
|------|--|-----|
| I. | Rétroactes..... | 4 |
| II. | Etude..... | 6 |
| III. | Auditions et débats..... | 102 |
| 1. | Présentation de l'étude préparatoire au débat sur le logement moyen par son auteure, Mme Marie-Laurence De Keersmaecker (réunion du 19 février 2002)..... | 102 |
| 1.a. | Exposé..... | 103 |
| 1.b. | Echange de questions – réponses..... | 115 |
| 1.c. | Méthodologie..... | 124 |
| 2. | Débat (réunion du 26 février 2002)..... | 125 |
| 3. | Audition de Mme Myriam Bertin, directrice générale, de M. Erik Bervoets, directeur général adjoint, et M. Marnix De Smedt, chef de service du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale (réunion du 12 mars 2002)..... | 135 |
| 3.a. | Exposé..... | 135 |
| 3.b. | Echange de vues..... | 137 |
| 4. | Audition de M. Philippe Janssens, administrateur délégué de STADIM (réunion du 12 mars 2002)..... | 151 |
| 4.a. | Exposé..... | 151 |
| 4.b. | Echange de vues..... | 153 |
| 5. | Audition de Mme Mireille Francq, directrice générale, et de M. Luc Pattoux, conseiller adjoint du service rénovation urbaine de la SDRB (réunion du 26 mars 2002)..... | 158 |
| 5.a. | Exposé..... | 158 |
| 5.b. | Echange de vues..... | 162 |
| 6. | Audition de M. René Schoonbroodt, ancien président de l'ARAU (réunion du 26 mars 2002)..... | 172 |
| 6.a. | Exposé..... | 172 |
| 6.b. | Echange de vues..... | 175 |
| 7. | Audition de M. Marcel Rijdams, président, et Mme Ruth Muylle, coordinatrice de « Wonen in Brussel » (réunion du 21 mai 2002)..... | 178 |
| 7.a. | Exposé..... | 178 |
| 7.b. | Echange de vues..... | 181 |
| 8. | Audition de M. Pierre Muylle, président, et de M. Gilles Leroy, secrétaire général de la FESOCOLAB (réunion du 21 mai 2002) .. | 184 |

| | | | |
|---|-----|---|-----|
| 8.a. Uiteenzetting | 184 | 8.a. Exposé | 184 |
| 8.b. Gedachtewisseling..... | 188 | 8.b. Echange de vues..... | 188 |
| 9. Hoorzitting met de heer Paul-Marie Empain, gemeentesecretaris van Jette (vergadering van 30 mei 2002)..... | 191 | 9. Audition de M. Paul-Marie Empain, secrétaire communal de Jette (réunion du 30 mai 2002) | 191 |
| 9.a. Uiteenzetting | 191 | 9.a. Exposé | 191 |
| 9.b. Gedachtewisseling..... | 195 | 9.b. Echange de vues..... | 195 |
| 10.Hoorzitting met de heer Maurice Pécriaux, hoofd van de technische dienst van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe (vergadering van 30 mei 2002)..... | 199 | 10.Audition de M. Maurice Pécriaux, chef du service technique de la commune de Woluwé-St-Lambert (réunion du 30 mai 2002) | 199 |
| 10.a. Uiteenzetting | 199 | 10.a. Exposé..... | 199 |
| 10.b. Gedachtewisseling | 201 | 10.b. Echange de vues | 201 |
| 10.c. Debat | 202 | 10.c. Débat | 202 |
| IV. Algemene bespreking..... | 204 | IV. Discussion générale..... | 204 |
| V. Procedurekwesties | 209 | V. Questions de procédure | 209 |
| VI. Sluiting van de debatten..... | 209 | VI. Clôture des débats | 209 |
| VII. Lezing en goedkeuring van het verslag | 209 | VII. Lecture et approbation du rapport..... | 209 |
| VIII. Standpunten van de politieke fracties over het beleid inzake woningen voor middeninkomens..... | 210 | VIII. Positions des groupes politiques sur la politique du logement moyen..... | 210 |
| BIJLAGEN : | | ANNEXES : | |
| 1. Bestek van de studie | 221 | 1. Cahier des charges de l'étude | 221 |
| 2. Richtvragen voor het debat over de woningen voor middeninkomens..... | 224 | 2. Questions directrices pour le débat sur le logement moyen..... | 224 |

I. Historisch overzicht

Tijdens haar vergadering van 20 maart jongstleden heeft de commissie voor de Huisvesting en de Stadsrenovatie beslist een debat te organiseren over de middelgrote huisvesting. De commissie wil eerst echter, op grond van een studie met cijfermateriaal, het begrip « middelgrote huisvesting » zelf vaststellen, vertrekkende van inkomenscategorieën of van aandeel op de huur- en verkoopmarkt.

Op vraag van de commissie, is aan de staatssecretaris bevoegd voor de Huisvesting, de heer Alain Hutchinson, bij brief van 29 maart 2001, gevraagd of hij over een dergelijke studie beschikte dan wel of hij van plan was er weldra een te laten maken.

Tijdens haar vergadering van 24 april 2001, heeft de commissie voor de Huisvesting en de Stadsrenovatie akte genomen van het negatieve antwoord van de staatssecretaris en beslist het Bureau van het Parlement te vragen een externe deskundige die studie te laten maken.

De voorzitter van de commissie, de heer Yaron Pesztat, is er door de commissie toe gemachtigd contact op te nemen met verschillende universitaire instellingen om eerst een aantal praktische inlichtingen in te winnen.

Het gaat erom om, op grond van de cijfers betreffende de Brusselse bevolking – op te splitsen in inkomensdecielen – en op grond van cijfers betreffende het aandeel op de huurmarkt of de verkoopmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de inkomenscategorieën en de woningtypes naast elkaar te zetten en tot de volgende vergelijking te komen : « zoveel Brusselaars hebben dit inkomen, dat hun de mogelijkheid biedt zich tegen die prijs te huisvesten, waarvoor dergelijk aanbod bestaat op de markt ».

De studie moet betrekking hebben op heel de Brusselse bevolking en op heel het vastgoedbestand teneinde te kunnen nagaan of de bestaande gewestelijke instrumentaria (sociale huisvesting, Woningfonds, BGHM,...) hun doelstellingen bereiken.

De commissie heeft een meer gedetailleerd bestek gemaakt (bijlage 1), nadat het Bureau beslist heeft hoeveel geld hiervoor wordt uitgetrokken.

Tijdens zijn vergadering van 9 mei 2001, heeft het Bureau ermee ingestemd om die studie te laten opstellen. Er is een onderhandelingsprocedure met beperkte oproep tot inschrijving gestart en op 10 juli 2001, is beslist om de studie toe te wijzen aan mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker, researcher bij CREAT (Centre d'Etudes en Aménagement du Territoire), Université Catholique de Louvain (UCL)

De studie is bezorgd op 30 november 2001, in het Frans, en is vervolgens vertaald in het Nederlands.

I. Rétroactes

Ayant décidé, en sa réunion du 20 mars 2001, d'organiser un débat sur le logement moyen, la Commission du Logement et de la Rénovation urbaine a souhaité au préalable définir, sur la base d'une étude chiffrée, la notion même de « logement moyen », que ce soit en termes de catégories de revenus, ou en parts de marché locatif et acquisitif.

A la demande de la Commission, le secrétaire d'Etat chargé du logement, M. Alain Hutchinson, a été sollicité, par courrier du 29 mars 2001, afin de savoir s'il disposait d'une telle étude, ou s'il comptait en faire réaliser une prochainement.

Lors de sa réunion du 24 avril 2001, la Commission du Logement et de la Rénovation urbaine a pris acte de la réponse négative du secrétaire d'Etat, et a décidé de demander au Bureau du Parlement de faire réaliser cette étude, par un expert extérieur.

Le Président de la Commission, M. Yaron Pesztat, a reçu mandat de la Commission pour prendre contact avec plusieurs organismes universitaires, afin d'obtenir au préalable certains renseignements pratiques.

Il s'agit de réaliser, à partir des chiffres de la population bruxelloise, à répartir en déciles de revenus, et des chiffres des parts du marché locatif et acquisitif en Région de Bruxelles-Capitale, une mise en parallèle des types de revenus et des types de logement, selon l'équation suivante : « autant de Bruxellois ont tels revenus, qui leur permettent de se loger à tel prix, répondant à telle offre sur le marché ».

Cette étude doit porter sur l'ensemble de la population bruxelloise, et sur l'ensemble du parc immobilier, afin de pouvoir évaluer si les outils régionaux mis en place (logement social, Fonds du logement, SDRB, ...) répondent à leurs objectifs.

Un cahier des charges plus précis a été élaboré par la Commission (voir annexe 1), sur la base de la décision du Bureau en matière de budget.

Lors de sa réunion du 9 mai 2001, le Bureau du Parlement a marqué son accord pour la réalisation d'une telle étude. Une procédure négociée par appel d'offres restreint a alors été lancée, au terme de laquelle il a été décidé, le 10 juillet 2001, d'attribuer le marché pour cette étude à Mme Marie-Laurence De Keersmaecker, chargée de recherche au CREAT (Centre d'Etudes en Aménagement du Territoire), Université Catholique de Louvain (UCL).

L'étude a été réceptionnée le 30 novembre 2001 en français, et a ensuite été traduite en néerlandais.

De eigenlijk werkzaamheden van de commissie zijn dus van start gegaan op 19 februari 2002, met de voorstelling van die studie door de opsteller ervan.

Les travaux de la commission proprements dits ont donc débuté le 19 février 2002, avec la présentation de l'étude par son auteure.

II. Studie

**Université Catholique de Louvain
Unité d'Urbanisme et de Développement territorial
Centre de Recherche et d'Etude en Aménagement
du Territoire**

Overeenkomst inzake een onderzoek
gefinancierd door de
Brusselse Hoofdstedelijke Raad
(Commissie voor de Huisvesting)

**STUDIE TER VOORBEREIDING
VAN DE UITBOUW VAN EEN BELEID INZAKE
MIDDELGROTE WONINGEN
IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Marie-Laurence De Keersmaecker

November 2001

II. Etude

**Université Catholique de Louvain
Unité d'Urbanisme et de Développement territorial
Centre de Recherche et d'Etude en Aménagement
du Territoire**

Convention de recherche
financée par le
Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale
(Commission Logement)

**ETUDE PREPARATOIRE
A LA CONSTRUCTION D'UNE POLITIQUE
DU LOGEMENT MOYEN
DANS LA RÉGION BRUXELLOISE**

Marie-Laurence De Keersmaecker

Novembre 2001

Inhoud van de studie

| | |
|---|----|
| INLEIDING | 9 |
| 1e DEEL – STATISTISCH LUIK | 11 |
| Inleiding | 11 |
| 1. Analyse van de inkomensstructuur van de Brusselse gezinnen | 12 |
| 1.1. Bron en bespreking van de gegevens | 12 |
| 1.2. De analyse van de ongelijkheden en de bepaling van de « middelgrote inkomens » | 13 |
| 1.3. Evolutie van de ongelijkheden | 19 |
| 1.4. Een poging om de grenzen van de « middelgrote inkomens » te bepalen | 26 |
| 2. Analyse van de kenmerken van de Brusselse woningmarkt | 27 |
| 2.1. Gegevensbron | 27 |
| 2.2. De kenmerken van de globale woningmarkt | 29 |
| 2.3. De koopwoningmarkt | 30 |
| 2.4. De huurwoningmarkt | 35 |
| 2.5. Bepaling van het begrip « middelgrote woning » | 40 |
| 3. Verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt | 41 |
| 3.1. Bepaling van het deel van de huurwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdicielen | 41 |
| 3.2. Bepaling van het deel van de koopwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdicielen | 44 |
| 3.3. Analyse van de gezinsuitgaven voor huisvesting | 47 |
| 3.4. Wat de sociale vraag naar middelgrote woningen betreft | 48 |
| 3.5. Welke sociale vraag naar middelgrote woningen | 50 |
| 2e DEEL – BELEIDSLUIK | 50 |
| Inleiding | 50 |
| 1. Definities van middelgrote woningen | 53 |
| 1.1. Ordonnantie inzake de middelgrote woningen | 53 |
| 1.2. Ordonnantie houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen | 54 |
| 1.3. Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 1995 | 54 |
| 1.4. Het Woningfonds | 54 |
| 1.5. De Waalse Huisvestingscode | 55 |
| 2. Evaluatie van het deel van de vraag dat door het overheidsaanbod beleidsmatig wordt beantwoord | 55 |
| 2.1. De huurderscoöperaties | 55 |
| 2.2. Het gemeentelijk beleid inzake het aanbod van middelgrote woningen | 62 |
| 3. Evaluatie van het deel van de vraag dat door het overheidsbeleid via ondersteunende maatregelen wordt beantwoord | 64 |
| 3.1. De voordelige hypotheekleningen van het Woningfonds | 64 |
| 3.2. De koopwoningen van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest | 69 |
| 3.3. De premies | 72 |
| 3.4. De hulp bij het sluiten van een hypotheeklening | 78 |
| 4. Evaluatie van het deel van de vraag dat door het grondbeleid wordt beantwoord | 80 |
| 4.1. De rehabilitatie van verlaten industrieterreinen | 80 |
| 4.2. De eigenaarscoöperaties | 82 |

Table des matières de l'étude

| | |
|---|----|
| INTRODUCTION | 9 |
| 1ère PARTIE – VOLET STATISTIQUE | 11 |
| Introduction | 11 |
| 1. Analyse de la structure des revenus des ménages bruxellois | 12 |
| 1.1. Source et critique des données | 12 |
| 1.2. L'analyse des inégalités et détermination des « revenus moyens » | 13 |
| 1.3. L'évolution des inégalités | 19 |
| 1.4. Essai de délimitation de bornes de « revenus moyens » | 26 |
| 2. Analyse des caractéristiques du marché du logement bruxellois | 27 |
| 2.1. Source des données | 27 |
| 2.2. Les caractéristiques du marché du logement | 29 |
| 2.3. Le marché acquisitif | 30 |
| 2.4. Le marché locatif | 35 |
| 2.5. Détermination du « logement moyen » | 40 |
| 3. Adéquation entre offre et demande de logement | 41 |
| 3.1. Détermination de la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenu | 41 |
| 3.2. Détermination de la part du marché acquisitif accessible à chaque décile de revenu | 44 |
| 3.3. Analyse des dépenses des ménages en matière de logement | 47 |
| 3.4. Aperçu de la demande sociale de logement moyen | 48 |
| 3.5. Quelle demande sociale de logement moyen ? | 50 |
| 2ème PARTIE – VOLET POLITIQUE | 50 |
| Introduction | 50 |
| 1. Des définitions du logement moyen | 53 |
| 1.1. Ordonnance sur le logement moyen | 53 |
| 1.2. Ordonnance relative à l'organisation du secteur de logement moyen | 54 |
| 1.3. Le Plan Régional de Développement de 1995 | 54 |
| 1.4. Le Fonds du Logement | 54 |
| 1.5. Le Code du Logement wallon | 55 |
| 2. Evaluation de la part de la demande couverte par les politiques publiques d'offre | 55 |
| 2.1. Les coopératives de locataires | 55 |
| 2.2. Les politiques communales d'offre de logement moyen | 62 |
| 3. Evaluation de la part de la demande couverte par les politiques de soutien de la demande | 64 |
| 3.1. Les prêts hypothécaires bonifiés du Fonds du Logement | 64 |
| 3.2. Les logements acquisitifs de la Société pour le Développement de la Région de Bruxelles-Capitale | 69 |
| 3.3. Les primes | 72 |
| 3.4. L'aide à la réalisation d'un prêt hypothécaire | 78 |
| 4. Evaluation de la part de la demande couverte par les politiques foncières | 80 |
| 4.1. La réhabilitation des sites industriels désaffectés | 80 |
| 4.2. Les coopératives de propriétaires | 82 |

| | | | |
|---|----|--|----|
| 4.3. Het privé-initiatief en de bouw van middelgrote woningen | 86 | 4.3. La production privée de logements moyens..... | 86 |
| 4.4. De stedenbouwkundige lasten | 88 | 4.4. Les charges d'urbanisme | 88 |
| 4.5. De aanwending van de opbrengst van de kantoorbelasting | 88 | 4.5. L'utilisation du produit de la taxe-bureaux..... | 88 |
| 4.6. Moratorium op de verkoop van sociale woningen | 89 | 4.6. Moratoire des ventes de logements sociaux..... | 89 |
| 4.7. Verkoop van de goederen van de gemeentelijke grondregies | 89 | 4.7. Vente des biens des régies foncières communales | 89 |
| 4.8. Luik 2 van de wijkcontracten | 89 | 4.8. Volet 2 des contrats de quartier..... | 89 |
| 4.9. De Gewestelijke Grondregie..... | 90 | 4.9. La Régie foncière régionale..... | 90 |
| 5. Evaluatie van het deel van de vraag dat door een privé-aanbod aan gemiddelde huurwoningen wordt beantwoord | 90 | 5. Evaluation de la part de la demande couverte par une offre privée de logements moyens | 90 |
| 5.1. Het privé-initiatief en de verwezenlijking van middelgrote huurwoningen | 90 | 5.1. La production privée de logements locatifs moyens | 90 |
| 5.2. Luik 3 van de wijkcontracten | 91 | 5.2. Volet 3 des contrats de quartier..... | 91 |
| 5.3. De middelgrote woningen van de G.O.M.B..... | 92 | 5.3. Les logements moyens locatifs de la S.D.R.B. | 92 |
| 5.4. De verwezenlijking van huisvesting-BEVEKS | 92 | 5.4. La création de SICAV-logement | 92 |
| 6. Inbreng van het fiscaal beleid | 93 | 6. Apport des politiques fiscales | 93 |
| 7. De planningsmiddelen | 95 | 7. Les moyens de la planification..... | 95 |
| 8. Vergelijking van de beleidsvormen inzake middelgrote woningen | 96 | 8. Comparaison des politiques du logement moyen | 96 |
| BESLUITEN – De struikelblokken bij de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen..... | 99 | CONCLUSION – Les écueils de la construction d'une politique de logement moyen | 99 |

INLEIDING

Sinds de institutionalisering in 1989, wordt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geconfronteerd met de stadsvlucht van bewoners met een middelgroot inkomen en met de relatieve verarming van zijn bevolking ten opzichte van 's lands andere gewesten. Tegelijkertijd stijgt de sociale vraag naar huisvesting, die grotendeels voortvloeit uit de sterke stijging van de huisvestingsprijzen. De lonen en de sociale uitkeringen stijgen evenwel niet mee.

De regeringsverklaring van 1989 speelt hierop in door het huisvestingsbeleid in het teken te plaatsen van een stijging van het woningaanbod ten behoeve van prioritaire bevolkingsgroepen. Zodoende wil de regering de demografische achteruitgang een halt toeroepen. De overheidsinitiatieven worden gericht op twee gezinscategorieën. Naast de gezinnen met een laag inkomen die op zoek zijn naar een kwaliteitsvolle huurwoning, stelt men vast dat de gezinnen met een middelgroot inkomen het ook steeds moeilijker krijgen om een woning te vinden als gevolg van de stijgende vastgoedprijzen. De overheid stond reeds vóór de gewestvorming in voor het aanbod van sociale woningen en de regering wil dit initiatief vanaf 1989 coördineren en uitbouwen. Men stelt evenwel vast dat de huisvestingsvraag van de gezinnen met een middelgroot inkomen niet systematisch beantwoord wordt en van een huisvestingsbeleid ten behoeve van deze inkomenscategorie is er evenmin sprake. Om deze lacune te verhelpen, wordt het Woningfonds ermee belast, via de toekenning van goedkope hypothecaire leningen, het zowel voor gezinnen met een bescheiden inkomen als voor gezinnen met een middelgroot inkomen makkelijker te maken eigenaar te worden van een woning. De opdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt uitgebreid met stadsrenovatie en met het op de koopwoningmarkt brengen van woningen tegen vastgestelde prijzen waarvoor gezinnen met een middelgroot inkomen in aanmerking komen. Deze operatie gebeurt in het kader van samenwerkingsverbanden tussen de openbare sector (de GOMB) en de privé-sector. Via twee ordonnanties die betrekking hebben op het huisvestingsbeleid worden enerzijds de modaliteiten vastgelegd voor een grondbeleid dat gericht is op de bouw van middelgrote woningen en wordt anderzijds een huurmarkt afgelijnd waarop middelgrote woningen worden aangeboden. Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 1995 bepaalt de normen waaraan de diverse operatoren moeten voldoen om woningen die bestemd zijn voor mensen met een middelgroot inkomen op de markt te brengen. Het ontwerp van het nieuwe Gewestelijk Ontwikkelingsplan zet deze beleidslijnen nog eens extra in de verf: het uitstippelen van een gecoördineerd beleid voor de verwezenlijking van middelgrote woningen is van prioritair belang voor de territoriale ontwikkeling van het Stadsgewest.

Er is inderdaad nood aan coördinatie. Enerzijds spitsen alle Brusselse operatoren zich op de een of andere manier toe op een segment van de markt van middelgrote wonin-

INTRODUCTION

Dès son institutionnalisation en 1989, la Région bruxelloise se voit confrontée à l'exode d'habitants à revenus moyens et à l'appauvrissement relatif de sa population par rapport aux autres régions du pays. De manière concomitante, se développe une demande sociale de logement, liée en grande partie à l'augmentation importante des coûts d'accès au logement qui n'est pas suivie par les salaires et les allocations sociales.

Dans ce cadre, la déclaration de politique régionale de 1989 fixe pour objectif à la politique du logement d'accroître l'offre de logements pour des publics prioritaires afin d'enrayer la baisse démographique de Bruxelles. Deux catégories de ménages doivent bénéficier d'interventions publiques. À côté du public à bas revenus qui doit trouver une offre de location de qualité, on voit apparaître le public à revenus moyens qui se trouve aussi fragilisé face à l'accroissement des prix de l'immobilier et qui doit trouver une réponse à sa demande d'accès au logement. Si l'offre publique de logements sociaux est une réalité pré-régionale qu'il faut coordonner et amplifier, les politiques d'offre ou de soutien de la demande en faveur de ménages à revenus moyens ou les politiques du logement moyen ne sont pas systématisées. Tout d'abord, le Fonds du Logement, par le biais de l'octroi de prêts hypothécaires bonifiés, se voit investi d'une mission d'aide à l'accès à la propriété aussi bien pour les ménages à revenus modestes que moyens. La Société pour le Développement de la Région de Bruxelles-Capitale connaît un élargissement de sa mission vers la rénovation urbaine et la mise sur le marché acquisitif de logements à prix conventionnés pour ménages à revenus moyens à la suite d'opérations de partenariat public-privé. Deux ordonnances ayant pour objet la politique du logement moyen s'attachent, d'une part, à fixer les modalités d'une politique foncière de création de logements moyens et, d'autre part, à encadrer un marché locatif de logements moyens. Le Plan Régional de Développement de 1995 fixe des normes de mise sur le marché de logements destinés à des publics à revenus moyens par le biais de différents opérateurs. Le projet du nouveau Plan Régional de Développement accentue cette orientation des politiques: une des priorités au développement territorial de la Ville-Région passe par la construction d'une politique coordonnée du logement moyen.

Une coordination, en effet, s'impose. D'une part, tous les opérateurs bruxellois du logement développent, d'une manière ou d'une autre, un créneau d'action de logement

gen. Anderzijds bieden de gemeenten woningen op de markt aan, die bestemd zijn voor gezinnen met een middelgroot inkomen. Dat gemeentelijk aanbod is mogelijk dankzij de gewestelijke financiering van de stadsvernieuwing, de belasting op kantoorgebouwen en de inkomsten uit de stedenbouwkundige lasten. Naargelang het type operator verandert ook het statuut van de woning voor personen met een middelgroot inkomen. Zo is er een verschil tussen de vooropgestelde inkomensmaxima (voor zover er van dergelijk maximum sprake is); de modaliteiten voor het verstrekken van tegemoetkomingen verschillen en de concurrentie tussen de inkomenscategorieën loopt sterkt uiteen. Er moet dus worden gezorgd voor een coördinatie om de diverse systemen op elkaar af te stemmen. Het ontwerp van Huisvestingscode zou aan deze noodzaak moeten tegemoetkomen, maar als we afgaan op het eerste ontwerp ervan, lijkt zulks niet het geval te zijn. Er rijst steevast een probleem als er een definitie moet worden gegeven van « een middelgrote woning » of van « een middelgroot inkomen » van het doelpubliek waarvoor dergelijke woningen zouden worden bestemd. De statistische waarden kunnen als indicatoren dienst doen : gemiddelde belastbare inkomens van 900.000 fr. (22.310 EUR). Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen het inkomen van een alleenstaande belastingplichtige (676.000 fr. of 16.758 EUR) of van belastingplichtigen met twee inkomens (1.200.000 fr. of 29.747 EUR). De gemiddelde prijs van kleine en middelgrote woningen bedroeg in 2000 meer dan 4.500.000 fr. (111.552 EUR) : de gemiddelde huur van de woningen kon in 1998 worden geraamd op 15.500 fr., wat vandaag overeenstemt met ongeveer 16.200 fr. (402 EUR). De maximumverkoopwaarden van de woningen waarvoor een financiële tegemoetkoming wordt toegekend, schommelen tussen 4.000.000 fr. (99.157 EUR) en 7.000.000 fr. (173.525 EUR). De maximuminkomens van de gezinnen die voor de tegemoetkomingen in aanmerking komen liggen tussen 1.250.000 fr. (30.987 EUR) en 1.850.000 fr. (45.860 EUR).

De studie, waarvan de resultaten worden voorgesteld in onderhavig rapport, moet voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de aanzet vormen van een gecoördineerd beleid inzake middelgrote woningen. De studie pretendeert niet de volledige problematiek te omvatten. Gelet op de tijd die aan de studie werd besteed (twee maanden voltijds werk), kon enkel een balans worden opgemaakt van het beleid inzake middelgrote woningen en middelgrote inkomens. Het rapport is gebaseerd op twee pijlers.

Het eerste deel is gericht op de statistische benadering van de begrippen « middelgrote inkomens » en « middelgrote woningen ». Een poging om het begrip « middelgroot inkomen » te definiëren gebeurt aan de hand van de interpretatie van de inkomensstructuur van de Brusselse belastingplichtigen en van de evolutie ervan. Ook de normen inzake « middelgrote woningen » kunnen worden bepaald via statistieken inzake de prijzen van huur- en koopwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De vergelijking tussen de gezinsinkomens en de huisvestingsprijzen, en de

moyen. D'autre part, les communes, grâce à différents subsides allant des financements régionaux de la rénovation urbaine aux taxes-bureaux en passant par le produit de charges d'urbanisme, mettent sur le marché des logements destinés à des ménages à revenus moyens. Suivant les opérateurs, le statut même du logement de type moyen diffère; les seuils maxima de revenus, s'ils existent, varient; les modalités d'attribution des aides ne sont pas uniformes et la compétition entre les catégories de revenus est très différente. Une coordination est dès lors nécessaire pour harmoniser ces systèmes. Le projet de Code du Logement devrait répondre à ce besoin mais son ébauche actuelle ne le laisse pas pressentir. Un problème majeur apparaît toujours lorsqu'il faut définir ce qu'est un « logement moyen » ou ce que sont les « revenus moyens » du public auquel ce type de logement serait destiné. Les valeurs statistiques peuvent jouer le rôle d'indicateurs : des revenus imposables moyens des déclarants de 900.000 BEF (22.310 EUR), revenus différenciés suivant qu'il s'agisse de déclarants isolés (676.000 BEF ou 16.758 EUR) ou de déclarants disposant de deux revenus (1.200.000 BEF ou 29.747 EUR). Le prix moyen des habitations petites et moyennes s'élève en 2000 à plus de 4.500.000 BEF (111.552 EUR); le loyer moyen des logements s'estimait en 1998 à 15.500 BEF; ce qui correspondrait aujourd'hui à environ 16.200 BEF (402 EUR). Les valeurs vénales maximales des habitations qui connaissent des opérations de soutien de la demande oscillent entre 4.000.000 BEF (99.157 EUR) et 7.000.000 BEF (173.525 EUR). Les revenus maxima des ménages pouvant accéder aux aides sont comprises entre 1.250.000 BEF (30.987 EUR) et 1.850.000 BEF (45.860 EUR).

L'étude dont les résultats sont présentés dans ce rapport se situe dans la perspective de la construction d'une politique coordonnée du logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale. Elle n'a pas l'ambition de cerner l'entière de la problématique. En raison du temps imparti à l'étude (deux mois de travail ETP), elle ne peut que construire un bilan de l'état des approches du logement moyen et des revenus moyens. Le rapport s'articule autour de deux orientations.

La première partie traite de l'approche statistique de la notion de « revenus moyens » et de la notion de « logement moyen ». Un essai de définition des « revenus moyens » passe par l'interprétation de la structure des revenus des déclarants bruxellois et de son évolution. De même, la création de normes de « logement moyen » peut s'effectuer à partir de statistiques relatives aux coûts de l'immobilier résidentiel locatif et acquisitif en Région bruxelloise. La confrontation des revenus des ménages et des coûts d'accès au logement ainsi que son évolution permet de déterminer

evolutie ervan, maakt het mogelijk de onbeantwoorde vraag naar huisvesting, en meer bepaald naar middelgrote woningen, te bepalen.

Het tweede deel is gericht op de beleidsvormen inzake middelgrote woningen, die sinds de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden uitgestippeld. Er wordt een balans opgemaakt van de wetgeving terzake en van de toegepaste instrumenten. Een vergelijking van de drempelwaarden en van de modaliteiten voor de toewijzing van de tegemoetkomingen ontbreekt evenmin. Indien mogelijk wordt ook een overzicht gegeven van de verwezenlijkingen en van de doelgroepen waarop het beleid daadwerkelijk werd gericht. Hierbij wordt steeds rekening gehouden met de terugkerende regeringsverklaringen en de krachtlijnen van de opeenvolgende Gewestelijke Ontwikkelingsplannen.

1e DEEL – STATISTISCH LUIK

Inleiding

De term « gemiddelde » verwijst inzake statistiek naar de evaluatie van de som van de waarden van een kenmerk dat verbonden is met alle individuen van een bepaalde bevolkingsgroep, gedeeld door het aantal individuen. Als de waarden van het kenmerk sterk verschillen binnen de bevolkingsgroep, ligt het gemiddelde in een zogenaamd betrouwbaarheidsinterval, dat zeer ruim is. Hierdoor blijkt dat het zeer delicaat is hierover een oordeel te vellen. Vandaar dat vaak de voorkeur wordt gegeven aan de mediaan die overeenstemt met de drempel van de waarde van het kenmerk waaronder men de helft van de individuen terugvindt. Deze individuen moeten wel eerst gerangschikt worden volgens de waarde van hun kenmerk. De indicator grenst dan een realiteit af, die los staat van extreme waarden.

En toch wordt vaker de term « middelgrote woningen » of « middelgrote inkomens » gebruikt. Stemmen die termen overeen met de statistische term ? Of kunnen we ze gelijkstellen met de begrippen « intermediaire woning » of « intermediaire inkomens » ? En intermediair ten opzichte waarvan ?

In dit hoofdstuk gaan we op zoek naar een definitie van « middelgrote inkomens » of van « middelgrote woningen ». We maak hiervoor gebruik van een aantal bestaande statistische instrumenten. We vertrekken van het statistisch gemiddelde om zodoende een onbeantwoorde huisvestingsvraag te kunnen definiëren van gezinnen die wat inkomen betreft, niet beantwoorden aan de voorwaarden die binnen de sociale huisvesting gelden.

le niveau de demande insatisfaite en matière de logement et, plus particulièrement puisque c'est l'objectif de cette étude, en matière de logement moyen.

La deuxième partie se penche vers les politiques du logement moyen qui se sont développées depuis la mise en place de la Région bruxelloise. Un bilan de la législation en la matière et des outils construits est dressé; des comparaisons des valeurs-seuils et des modalités d'attribution des aides sont réalisées. Lorsqu'il est possible de le faire, une approche des réalisations et des publics effectivement ciblés est entreprise. Tout cela à la lumière des déclarations gouvernementales récurrentes et des orientations des Plans Régionaux de Développement successifs.

1ère PARTIE – VOLET STATISTIQUE

Introduction

Le terme « moyenne » se réfère en statistique à l'évaluation, sur une population donnée, de la somme des valeurs d'un attribut lié à chacun des individus de la population divisée par le nombre d'individus. Si les valeurs de l'attribut sont très différentes au sein de la population, la moyenne est comprise dans ce que l'on appelle un intervalle de confiance qui est très large, mettant en exergue le caractère très délicat de son appréciation. C'est pourquoi on lui préfère souvent la médiane qui correspond au seuil de la valeur de l'attribut en-dessous duquel on trouve la moitié des individus après les avoir ordonnés suivant la valeur que prend leur attribut. Cet indicateur a alors l'avantage de cerner une réalité indépendante des valeurs extrêmes.

Et pourtant, on utilise plutôt le terme de « logement moyen », de « revenus moyens ». Ces termes répondent-ils à l'acceptation du terme statistique ? Ou bien peuvent-ils être assimilés aux notions de « logement intermédiaire » ou de « revenus intermédiaires » ? Et intermédiaires par rapport à quoi ?

L'objectif de ce chapitre sera de tenter une définition des « revenus moyens » ou du « logement moyen » en utilisant un certain nombre d'outils statistiques existants. De la moyenne statistique à la définition d'une demande insatisfaite de logements de la part de ménages qui n'émargent pas, en termes de revenus, aux conditions du logement social.

1. Analyse van de inkomensstructuur van de Brusselse gezinnen

1.1 Bron en bespreking van de gegevens

De statistieken van netto-belastbare inkomens worden gepubliceerd door het Nationaal Instituut voor de Statistiek en worden opgemaakt op basis van de personenbelasting-aangiften. Er wordt heel wat kritiek geleverd op die statistieken, omdat ze enkel de netto-belastbare inkomens optekenen, dat wil zeggen : de aangegeven inkomens waarvan alle wettelijke aftrekken in mindering werden gebracht. Het belastbaar inkomen is de basis van de personenbelasting en wijkt af van het inkomen dat de gezinnen in werkelijkheid genoten en dat we het beschikbaar inkomen noemen. Het bestaat voor 98 % uit beroepsinkomsten, dat wil zeggen : lonen en wedden, pensioenen en prepensioenen, vervangingsinkomens en winsten, opbrengsten en inkomens van bestuurders en vennoten. Aangezien de aangifte van roerende inkomsten vrijwel is verdwenen als gevolg van de bevrijdende voorheffing en de kadastrale inkomens tot in 1991 niet werden geïndexeerd, zijn de belastbare inkomens onderschat.

Bovendien moet worden aangestipt dat het fiscaal gezin niet altijd overeenstemt met het algemeen begrip gezin of huishouden. Vanuit fiscaal standpunt bestaat een gezin uit één of twee belastingplichtigen, terwijl een huishouden kan bestaan uit verscheidene personen die een inkomen genieten. Een persoon ten laste stemt niet altijd overeen met een bestaande persoon. Zo telt een gehandicapt kind, fiscaal gezien, voor twee personen ten laste.

De beschikbare inkomens zijn de totale reële inkomens van de gezinnen, dat wil zeggen : de inkomsten die voortvloeien uit een economische activiteit (lonen, voordelen, winsten), patrimoniuminkomsten (netto-inkomsten uit roerende en onroerende goederen) en de sociale inkomsten (sociale uitkeringen, kinderbijslag, pensioenen, studiebeurzen). De beschikbare inkomens der gezinnen worden geëvalueerd aan de hand van het Huishoudbudgetonderzoek dat het Nationaal Instituut voor de Statistiek regelmatig opstelt op basis van een representatief staal van de Arbeidskrachtenenquête. De resultaten van dat onderzoek maken het mogelijk een oordeel te vellen over de inkomens waarover de gezinnen daadwerkelijk beschikken om hun uitgaven te betalen. De resultaten zijn niet altijd betrouwbaar, omdat het staal van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ondervertegenwoordigd is.

De recentste statistische gegevens inzake inkomens hebben betrekking op het jaar 1998; het gaat enerzijds om de belastbare gezinsinkomens van 1998 die in het aanslagjaar 1999 werden aangegeven bij de personenbelasting en anderzijds om de beschikbare gezinsinkomens die worden geraamd op basis van het Huishoudbudgetonderzoek dat voor het jaar 1997-1998 werd uitgevoerd.

1. Analyse de la structure des revenus des ménages bruxellois

1.1. Source et critique des données

Les statistiques de revenus nets imposables sont publiées par l'Institut National de Statistique et construites à partir des déclarations à l'Impôt des Personnes Physiques. Ces statistiques sont sujettes à de nombreuses critiques puisqu'elles n'enregistrent que les revenus nets imposables c'est-à-dire les revenus déclarés, défalqués de toutes les déductions autorisées par la législation. Le revenu imposable, base de l'Impôt des Personnes Physiques, s'écarte du revenu réellement perçu par les ménages qui est appelé revenu disponible. Il est composé à 98 % de revenus professionnels, c'est-à-dire des revenus des salaires et des appointements, des pensions et des pré-pensions, les revenus de remplacement et les bénéfiques, profits et revenus d'administrateurs et d'associés. La quasi-disparition de la déclaration des revenus mobiliers suite au précompte libératoire ainsi que la non-indexation jusqu'en 1991 des revenus cadastraux sont des facteurs de sous-estimation des revenus imposables.

Il faut noter en outre que le ménage fiscal ne correspond pas nécessairement à la notion commune de ménage ou de famille. En effet, du point de vue fiscal, un ménage est composé d'un ou de deux déclarants tandis qu'une famille peut comprendre plusieurs personnes jouissant d'un revenu. Quand à la personne à charge, elle ne correspond pas nécessairement à une personne réelle : citons, par exemple, le cas d'un enfant handicapé qui compte, fiscalement parlant, pour deux personnes à charge.

Les revenus disponibles sont les revenus totaux réels des ménages c'est-à-dire les revenus résultant de l'activité économique (salaires, avantages, bénéfiques), les revenus du patrimoine (revenus nets de biens immobiliers et mobiliers) et les revenus sociaux (allocations sociales, allocations familiales, pensions, bourses d'études). Les revenus disponibles des ménages sont évalués à partir de l'Enquête sur le Budget des Ménages réalisée régulièrement par l'Institut National de Statistique auprès d'un sous-échantillon de l'Enquête sur les Forces de Travail. L'avantage est que les résultats de l'enquête permettent d'avoir une appréciation des revenus dont jouissent effectivement les ménages pour réaliser leurs dépenses. Les résultats obtenus ne sont pas toujours valides en raison de la faible représentativité de l'échantillon en Région bruxelloise.

Les dernières statistiques disponibles en matière de revenus couvrent l'année 1998; il s'agit, d'une part, des revenus imposables des ménages de 1998 déclarés en 1999 à l'Impôt des Personnes Physiques et, d'autre part, des revenus disponibles des ménages estimés à partir de l'Enquête sur le Budget des Ménages couvrant l'année 1997-1998.

1.2. De analyse van de ongelijkheden en de bepaling van de « middelgrote inkomens »

1.2.1. De ongelijkheden tussen de gewesten

Om een idee te krijgen van de inkomensverdeling binnen de Brusselse bevolking, kunnen we aan de hand van een eerste methode, de volgens inkomens gerangschikte bevolking opdelen in decielen en de delen van het totale inkomen die terugslaan op ieder inkomensdeciël vergelijken. Hieruit blijken onmiddellijk de inkomensongelijkheden : zo is 50 % van de gezinnen met de laagste inkomens goed voor 23 % van het totale inkomen terwijl 50 % van het totale inkomen voor rekening wordt genomen van ongeveer 20 % van de meest gegoede gezinnen (tabel 1).

1.2. L'analyse des inégalités et la détermination des « revenus moyens »

1.2.1. Les inégalités intra-régionales

Afin de cerner la répartition des revenus au sein de la population bruxelloise, une première méthode est de diviser la population ordonnée suivant leurs revenus en déciles et de comparer les parts du revenu total dues à chaque décile de revenu. Les inégalités en matière de revenus apparaissent immédiatement : ainsi, 50 % des ménages aux revenus les plus faibles se partagent 23 % du revenu total alors qu'environ 20 % des ménages les plus aisés se partagent 50 % du revenu total (tableau 1).

Tabel 1 – Verdeling van de Brusselse bevolking per inkomensdeciël (1998)

Tableau 1 – Répartition de la population bruxelloise par décile de revenus (1998)

| Inkomens-decielen | Maximuminkomen | % van het totale inkomen | Gecumuleerd % van het totale inkomen |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Déciles de revenus | Valeur maximale de revenu | % du revenu total | % cumulé du revenu total |
| 1 | 262.281 BEF (6501 EUR) | 1.6 | 1.6 |
| 2 | 399.704 BEF (9908 EUR) | 3.7 | 5.3 |
| 3 | 483.555 BEF (11986 EUR) | 4.9 | 10.2 |
| 4 | 575.864 BEF (14275 EUR) | 5.9 | 16.1 |
| 5 | 680.646 BEF (16872 EUR) | 7.0 | 23.1 |
| 6 | 800.536 BEF (19844 EUR) | 8.2 | 31.3 |
| 7 | 959.979 BEF (23797 EUR) | 9.7 | 41.0 |
| 8 | 1.203.992 BEF (29846 EUR) | 11.9 | 52.9 |
| 9 | 1.688.555 BEF (41858 EUR) | 15.7 | 68.6 |
| 10 | > 4.004.071 BEF (99258 EUR) | 31.4 | 100.0 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken, eigen berekeningen

De inkomensstructuur van een bepaalde bevolkingsgroep kan worden geanalyseerd aan de hand van verschillende statistieken. De inkomensverdeling kan worden benaderd via diverse spreidingsstatistieken zoals het gemiddeld inkomen, het mediaan inkomen, het eerste en het derde inkomenskwartiel. Het gemiddeld inkomen per belastingplichtige is gelijk aan de som van de inkomens van de belastingplichtigen gedeeld door het aantal belastingplichtigen. Het mediaan inkomen per belastingplichtige kan worden verkregen door in het gerangschikte geheel van de inkomens der belastingplichtigen te zoeken naar de inkomenswaarde waaronder de helft van de belastingplichtigen kan worden teruggevonden. Het eerste inkomenskwartiel (derde inkomenskwartiel) per belastingplichtige kan worden verkregen door in het gerangschikte geheel van de inkomens der belastingplichtigen te zoeken naar de inkomenswaarde waaronder (waarboven) het kwart van de belastingplichtigen kan worden teruggevonden.

Er zijn tevens statistieken van de spreidingsmaten die worden geraamd om de omvang van de verschillen binnen

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

L'analyse de la structure des revenus d'une population donnée peut se résumer à l'aide de différentes statistiques. Les statistiques de position telles que le revenu moyen, le revenu médian, le premier et le troisième quartile de revenus sont autant de statistiques qui permettent d'approcher la distribution des revenus. Le revenu moyen par déclarant est égal à la somme des revenus des déclarants divisée par le nombre de déclarants. Le revenu médian par déclarant est obtenu en recherchant dans l'ensemble ordonné des revenus des déclarants la valeur de revenu en dessous de laquelle on trouve la moitié des déclarants. Le premier quartile (troisième quartile) de revenu par déclarant est obtenu en recherchant dans l'ensemble ordonné des revenus des déclarants la valeur de revenu en dessous (au dessus) de laquelle on trouve le quart des déclarants.

Il y a également des statistiques de dispersion qui sont estimées pour quantifier l'ampleur des inégalités au sein de

de bevolkingsgroep te kunnen vaststellen. Zo kunnen de verschillen in de inkomensverdeling worden bepaald aan de hand van de verhouding tussen de waarde van het 9e deciel en de waarde van het 2^e deciel.

Op basis van deze indicatoren kunnen de gemiddelde inkomens van de Brusselse belastingplichtigen worden gemeten. Deze zouden 900.600 BEF (22.325 EUR) bedragen, terwijl het mediaan inkomen niet uitkomt boven de 680.646 BEF (16.873 EUR). Uit het verschil tussen het gemiddeld inkomen en het mediaan inkomen blijkt een asymmetrische inkomensverdeling, waarbij zeer hoge inkomens de bovenhand hebben (tabel 2).

Tabel 2 – Statistieken van de belastbare inkomens van de Brusselse gezinnen (1998)

| Inkomensindicatoren | Jaarlijkse belastbare inkomens |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Gemiddeld inkomen | 900.600 BEF (22.325 EUR) |
| Mediaan inkomen | 680.646 BEF (16.873 EUR) |
| 1 ^{ste} inkomenskwartiel | 441.630 BEF (10.948 EUR) |
| 3 ^e inkomenskwartiel | 1.081.986 BEF (26.822 EUR) |
| Deciel 9 / Deciel 2 | 4.22 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, financiële statistieken, eigen berekeningen

Het gaat dus om belastbare inkomens. Theoretisch gezien, zijn ze belangrijk omdat de drempelwaarden van de beleidsinstrumenten aan de hand van deze inkomensstatistiek geëvalueerd worden. Toch vertegenwoordigen ze de situatie van de gezinnen niet helemaal. Hiervoor kunnen ze worden vergeleken met de beschikbare gezinsinkomens waarvan de statistieken worden opgesteld aan de hand van enquêtes die bij de huishoudens worden uitgevoerd (tabel 3).

Beide statistieken inzake het mediaan inkomen lopen niet sterk uiteen, maar de statistieken inzake het gemiddeld inkomen verschillen. Hieruit blijkt opnieuw overduidelijk dat er een grote ongelijkheid bestaat tussen de inkomens van de Brusselse belastingplichtigen en dat er in Brussel heel wat gezinnen zijn met een heel hoog inkomen. We merken inderdaad dat het gemiddeld niveau van de beschikbare inkomens hoger ligt dan dat van de belastbare inkomens. De beschikbare inkomens omvatten bijvoorbeeld roerende en onroerende inkomens die in de belastbare inkomens ondergewaardeerd zijn.

Tabel 3 – Statistieken van de belastbare en beschikbare inkomens van de Brusselse belastingplichtigen (1998)

| Inkomensindicatoren | Jaarlijkse beschikbare inkomens |
|---------------------|---------------------------------|
| Gemiddeld inkomen | 1.153.892 BEF (28.604 EUR) |
| Mediaan inkomen | 687.762 BEF (17.049 EUR) |

la population. Parmi elles, le rapport entre la valeur du 9^{ème} décile et celle du 2^{ème} décile permet de quantifier les inégalités de distribution des revenus.

A partir de ces indicateurs, il est possible d'approcher les revenus moyens des déclarants bruxellois. Ceux-ci seraient de 900.600 BEF (22.325 EUR) alors que le revenu médian n'atteint que 680.646 BEF (16.873 EUR). La différence entre revenu moyen et revenu médian est signe d'une distribution asymétrique des revenus avec une prédominance de revenus très élevés (tableau 2).

Tableau 2 – Statistiques des revenus imposables des ménages bruxellois (1998)

| Indicateurs de revenu | Revenus imposables annuels |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Revenu moyen | 900.600 BEF (22.325 EUR) |
| Revenu médian | 680.646 BEF (16.873 EUR) |
| 1 ^{er} quartile de revenu | 441.630 BEF (10.948 EUR) |
| 3 ^{ème} quartile de revenus | 1.081.986 BEF (26.822 EUR) |
| Déc 9 / Déc 2 | 4.22 |

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières, calculs propres

Il s'agit donc de revenus imposables. Leur intérêt est grand théoriquement puisque les valeurs-seuils des outils des politiques sont évaluées en fonction de cette statistique de revenu. Néanmoins, ils ne représentent pas totalement la situation des ménages. Pour ce faire, ils peuvent être comparés aux revenus disponibles des ménages dont les statistiques sont évaluées à partir d'enquêtes auprès de ces derniers (tableau 3).

Si les deux statistiques de revenu médian ne sont pas significativement différentes, les statistiques de revenus moyens diffèrent, mettant à nouveau en exergue une situation très inégale des revenus des déclarants bruxellois et l'existence à Bruxelles d'une propension de ménages à très hauts revenus. On remarque en effet le niveau moyen plus élevé des revenus disponibles par rapport aux revenus imposables. Les premiers comprennent par exemple des revenus mobiliers et immobiliers sous-estimés dans les revenus imposables.

Tableau 3 – Statistiques de revenus imposables et disponibles des déclarants bruxellois (1998)

| Indicateurs de revenu | Revenus disponibles annuels |
|-----------------------|-----------------------------|
| Revenu moyen | 1.153.892 BEF (28.604 EUR) |
| Revenu médian | 687.762 BEF (17.049 EUR) |

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| 1 ^e inkomenskwartiel | 418.729 BEF (10.380 EUR) |
| 3 ^e inkomenskwartiel | 1.179.220 BEF (29.232 EUR) |

Bron : Nationaal Instituut voor de statistiek, Onderzoek naar het gezinsbudget; eigen berekeningen

Uitgaande van de hypothese dat de inkomens ook verschillen naargelang de gezinsgrootte, worden gelijkaardige statistieken opgesteld voor de belastbare inkomens van de alleenstaande belastingplichtigen en van de belastbare inkomens van de belastingplichtigen met een gezinslast (tabel 4). Het gemiddeld inkomen van de alleenstaanden ⁽¹⁾ is lager dan het gewestelijk gemiddelde en bedraagt slechts 675.649 BEF (17.049 EUR) terwijl dat van de gezinnen 1.200.620 BEF (29.763 EUR) belooft. De definitie van gezinnen met een middelgroot inkomen evolueert en verschilt dus naargelang de gezinsgrootte.

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| 1 ^{er} quartile de revenu | 418.729 BEF (10.380 EUR) |
| 3 ^{ème} quartile de revenus | 1.179.220 BEF (29.232 EUR) |

Source : Institut National de Statistique, Enquête sur le budget des ménages; calculs propres

Selon l'hypothèse d'une différenciation des revenus selon la taille du ménage, des statistiques similaires sont construites sur les revenus imposables des déclarants isolés et sur les revenus imposables des déclarants ayant charge de famille (tableau 4). Le revenu moyen des personnes isolées ⁽¹⁾ est inférieur à la moyenne régionale et n'atteint que 675.649 BEF (17.049 EUR) alors que celui des ménages se situe à 1.200.620 BEF (29.763 EUR). La définition des ménages à revenus moyens évolue et diffère donc en fonction de la taille du ménage.

Tabel 4 – Statistieken van de belastbare inkomens per gezinstype in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1998)

Tableau 4 – Statistiques de revenus imposables par type de ménage dans la Région bruxelloise (1998)

| Inkomensindicatoren Indicateurs de revenu | Jaarlijkse belastbare inkomens Revenus imposables annuels | |
|--|--|----------------------------|
| | Alleenstaanden Isolés | Gezinnen Ménages |
| Gemiddeld inkomen/Revenu moyen | 675.649 BEF (16.749 EUR) | 1.200.620 BEF (29.763 EUR) |
| Mediaan inkomen/Revenu médian | 558.770 BEF (13.852 EUR) | 880.528 BEF (21.828 EUR) |
| 1e inkomenskwartiel/1 ^{er} quartile de revenu | 367.910 BEF (9120 EUR) | 585.835 BEF (14.522 EUR) |
| 3e inkomenskwartiel/3 ^{ème} quartile de revenus | 844.902 BEF (20.945 EUR) | 1.488.402 BEF (36.896 EUR) |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen

Het gemiddeld gezinsinkomen kan ook worden geraamd volgens de gezinsgrootte ⁽²⁾ (tabel 5). Het gezin met drie personen ten laste beschikt gemiddeld over het hoogste inkomen, met name 1.430.209 BEF (35.454 EUR). Het gemiddeld inkomen daalt als het gaat om een heel groot gezin. Zo daalt het gemiddeld inkomen van een gezin met zes personen ten laste tot om en bij de 813.000 BEF (20.154 EUR). De logische verklaring hiervoor is dat het aantal gezinnen met twee inkomens daalt, naarmate de gezinsgrootte stijgt.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

Selon la taille de la famille ⁽²⁾, le revenu moyen du ménage peut aussi être estimé (tableau 5). C'est le ménage qui a trois personnes à charge qui, en moyenne, dispose des revenus les plus élevés, à savoir 1.430.209 BEF (35.454 EUR). Lorsque la taille du ménage est très importante, les revenus moyens diminuent; pour six personnes à charge, le revenu moyen tombe à près de 813.000 BEF (20.154 EUR). Cette situation s'explique aisément par la diminution du nombre de ménages à deux revenus avec la taille de la famille.

(1) Aangezien de definitie van het fiscaal gezin verschilt van de definitie van het huishouden dat onder hetzelfde dak woont, dient er bij de raming van de inkomensstatistieken rekening te worden gehouden met een systematische fout.

(2) De gezinsgrootte wordt begroot aan de hand van het aantal personen dat ten laste is van de belastingplichtige(n).

(1) La définition du ménage fiscal étant différente de celle du ménage habitant sous un même toit, il faut admettre la présence d'un biais dans l'estimation des statistiques de revenus.

(2) La taille de la famille est estimée par le nombre de personnes à charge du déclarant.

Tabel 5 – Statistieken van de belastbare inkomens van de Brusselse gezinnen volgens het aantal kinderen ten laste (1998)**Tableau 5 – Statistiques de revenus imposables des ménages bruxellois suivant le nombre d'enfants à charge (1998)**

| Aantal kinderen Nombre d'enfants | Statistieken inzake belastbare inkomens Statistiques de revenus imposables | |
|-------------------------------------|---|----------------------------------|
| | Gemiddeld inkomen Revenu moyen | Mediaan inkomen Revenu médian |
| 1 | 1.106.744 BEF (27.435 EUR) | 842.478 BEF (20.884 EUR) |
| 2 | 1.215.549 BEF (30.133 EUR) | 923.025 BEF (22.881 EUR) |
| 3 | 1.430.209 BEF (35.454 EUR) | 1.117.433 BEF (27.700 EUR) |
| 4 | 1.320.754 BEF (32.741 EUR) | 965.012 BEF (23.922 EUR) |
| 5 | 1.104.389 BEF (27.377 EUR) | 827.894 BEF (20.523 EUR) |
| 6 | 812.921 BEF (20.152 EUR) | 689.689 BEF (17.097 EUR) |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Op basis van de diverse tabellen kan men zodoende een vork voor de raming van de schijf van de beschouwde gemiddelde inkomens bepalen, alsook een maximumwaarde van de gemiddelde inkomens. Deze gegevens vindt u ter informatie terug in tabel 6. Voor elke gezinscategorie gaat het om het gemiddeld inkomen als basis van het inkomen en om de drempel van het derde inkomenskwartiel als bovengrens van het inkomen.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

A partir des différents tableaux, on peut construire une fourchette d'estimation de la tranche de revenus moyens considérés ainsi qu'un seuil maximum de revenus moyens. Ces valeurs sont enregistrées dans le tableau 6 à titre indicatif. Il s'agit, pour chaque catégorie de ménages, du revenu moyen comme base et du seuil du troisième quartile de revenus comme borne supérieure du revenu.

Tabel 6 – Raming van de gemiddelde inkomens van de Brusselse belastingplichtigen volgens het gezinstype (in franken 1998)**Tableau 6 – Estimation des revenus moyens des déclarants bruxellois suivant la définition du ménage (en francs courants 1998)**

| Gezinstype Type de ménage | Gemiddeld inkomen Revenu moyen | Bovengrens van het gemiddeld inkomen Seuil maximum de revenu moyen |
|---|-----------------------------------|--|
| Geheel der belastingplichtigen Ensemble des déclarants | 900.000 BEF (22.310 EUR) | 1.100.000 BEF (27.268 EUR) |
| Gezinnen/Familles | 1.200.000 BEF (29.747 EUR) | 1.500.000 BEF (37.184 EUR) |
| Alleenstaanden/Isolés | 675.000 BEF (16.733 EUR) | 845.000 BEF (20.947 EUR) |

Bron : eigen berekeningen.

1.2.2. De ongelijkheden tussen de gewesten

Men kan de kenmerken van de inkomenssituatie van de Brusselse gezinnen ook vergelijken met een referentietoestand, zoals deze zich bijvoorbeeld in België voordoet.

Om de inkomensverdeling van de Brusselse gezinnen te benaderen aan de hand van de gezinsinkomens van het gehele land, kan voor ieder Belgisch inkomensdecil, het deel van de Brusselse belastingplichtigen worden vergeleken met het deel van alle Belgische belastingplichtigen. Als voor een bepaald Belgisch decil, de verhouding boven de

Source : calculs propres.

1.2.2. Les inégalités inter-régionales

On peut s'interroger sur les caractéristiques de la situation des revenus des ménages à Bruxelles et comparer cette situation à une situation de référence que l'on pourrait considérer comme étant la situation belge.

Pour approcher la répartition des revenus des ménages bruxellois relativement aux revenus des ménages de l'ensemble de la Belgique, il est possible de comparer la part des déclarants bruxellois à la part des déclarants de l'ensemble du pays pour chaque décile belge de revenu. Si, pour un décile belge donné, le rapport est supérieur à 100,

100 ligt, zijn de Brusselse belastingplichtigen oververtegenwoordigd binnen deze categorie. Als de verhouding lager is dan 100, zijn de Brusselse belastingplichtigen ondervertegenwoordigd in deze inkomenscategorie.

De resultaten in tabel 7 zijn overduidelijk : de gezinnen van de eerste vier inkomensdecielen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest oververtegenwoordigd, terwijl de gezinnen van de hogere decielen ondervertegenwoordigd zijn. In termen van inkomens, betekent dit dat gezinnen met een inkomen van minder dan 575.000 BEF (14.254 BEF) relatief vaker voorkomen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dan in de rest van het land, terwijl de gezinnen met een hoger inkomen er minder talrijk aanwezig zijn. Dat geeft het typische beeld van een stad die, in vergelijking met de rest van het land, met een algemene verarming van de bevolking wordt geconfronteerd.

les déclarants bruxellois sont sur-représentés dans cette catégorie; si le rapport est inférieur à 100, les déclarants bruxellois sont sous-représentés dans cette catégorie de revenu.

Les résultats figurant dans le tableau 7 sont éloquentes: les ménages des quatre premiers déciles de revenus sont sur-représentés dans la Région bruxelloise alors que les ménages des déciles supérieurs sont sous-représentés. En termes de revenus, cela veut dire que les ménages dont les revenus sont inférieurs à 575.000 BEF (14.254 BEF) sont relativement plus présents en Région bruxelloise que dans l'ensemble du pays alors que les ménages aux revenus plus élevés sont moins représentés. Cela donne typiquement l'image d'une ville en situation d'appauvrissement global de sa population relativement à l'ensemble du pays.

Tabel 7 – Relatieve verhouding van de Brusselse belastingplichtigen per Belgisch inkomensdeciel

Tableau 7 – Proportion relative des déclarants bruxellois par décile belge de revenu

| Decielen | Maximumwaarde van het belastbaar inkomen | Concentratiepeil van de gezinnen volgens hun belastbaar inkomen |
|----------|--|--|
| Déciles | Valeur maximale de revenu imposable | Niveau de concentration des ménages suivant leurs revenus imposables |
| 1 | 262.281 BEF (6501 EUR) | 122 |
| 2 | 399.704 BEF (9908 EUR) | 111 |
| 3 | 483.555 BEF (11986 EUR) | 107 |
| 4 | 575.864 BEF (14275 EUR) | 103 |
| 5 | 680.646 BEF (16872 EUR) | 97 |
| 6 | 800.536 BEF (19844 EUR) | 94 |
| 7 | 959.979 BEF (23797 EUR) | 96 |
| 8 | 1.203.992 BEF (29846 EUR) | 89 |
| 9 | 1.688.555 BEF (41858 EUR) | 88 |
| 10 | > 4.004.071 BEF (99258 EUR) | 93 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek; eigen berekeningen.

Tabel 7 werd opgesteld in functie van de inkomensdecielen van de Belgische bevolking en maakt het niet mogelijk zeer precies te peilen naar sommige inkomenscategorieën, met name de categorieën waarvan het inkomen hoger ligt dan 1.700.000 BEF (42.141 EUR). De over- en ondervertegenwoordiging van de diverse inkomenscategorieën wordt dan ook geëvalueerd door de frequentie van de Brusselse bevolking en deze van de Belgische bevolking binnen iedere inkomensschijf met elkaar te vergelijken (tabel 8) ⁽³⁾.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gekenmerkt door een oververtegenwoordiging van gezinnen wier inko-

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

Le tableau 7 est construit en fonction des déciles de revenus de la population belge et ne permet pas d'approcher très précisément certaines classes de revenus, principalement celles des revenus supérieurs à 1.700.000 BEF (42.141 EUR). Pour ce faire, l'évaluation des sur-représentations et des sous-représentations de différentes classes de revenus se fait par la comparaison de la fréquence de la population bruxelloise et de la population belge par tranche de revenus (tableau 8) ⁽³⁾.

La Région bruxelloise se caractérise par une sur-représentation des ménages à revenus inférieurs à 500.000 BEF

(3) In het geval van een synchronische analyse, kunnen de inkomensschijven met elkaar worden vergeleken. Dat is niet geval als er een diachronische vergelijking wordt gemaakt, aangezien de inkomens van de verschillende jaren in dat geval niet met elkaar vergeleken kunnen worden. De decielen zijn echter wel vergelijkbaar.

(3) Dans le cas d'une analyse synchronique, la comparaison entre tranches de revenus peut se réaliser. Elle ne peut se réaliser lorsqu'il s'agit de faire une comparaison diachronique puisque, dans ce cas, les revenus de différentes années ne sont pas comparables. Les déciles par contre sont comparables.

men lager ligt dan 500.000 BEF (12395 EUR) en van gezinnen met een inkomen van boven de 2.500.000 BEF (61.973 EUR). Hieruit blijkt duidelijk dat het grondgebied van het Stadsgewest door de inkomens sociaal gepolariseerd wordt. In het Stadsgewest zijn er, in vergelijking met de rest van het land, ook relatief minder gezinnen die beschikken over een inkomen dat ligt tussen 750.000 BEF (18592 EUR) en 2.000.000 BEF (49579 EUR).

(12.395 EUR) et de ménages à revenus supérieurs à 2.500.000 BEF (61.973 EUR); mettant clairement en évidence un phénomène de polarisation sociale par les revenus du territoire de la Ville-Région. Celle-ci se caractérise également par une proportion relative plus faible que celle de la Belgique de ménages dont les revenus sont compris entre 750.000 BEF (18592 EUR) et 2.000.000 BEF (49579 EUR).

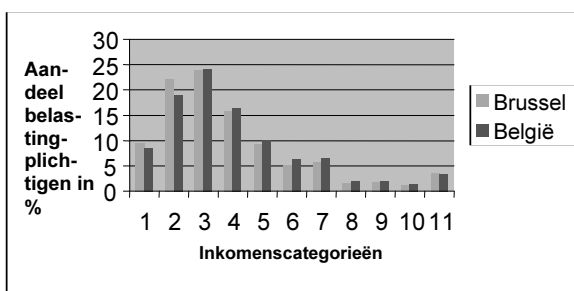
Tabel 8 – Frequenties van de Brusselse en de Belgische belastingplichtigen per inkomenscategorie

Tableau 8 – Fréquences des déclarants bruxellois et belges par classe de revenus

| Inkomensschijf Tranches de revenus | Frequenties in % | | Verhouding freq. Brussel / freq. België (referentie 100) Rapport fréq. Bruxelles / fréq. Belgique (indice 100) |
|--|------------------|----------|---|
| | Brussel | België | |
| | Fréquences en % | | |
| | Bruxelles | Belgique | |
| < 250.000 BEF (< 6197 EUR) | 9.5 | 8.5 | 112 |
| Tussen 250 en 500.000 BEF/De 250 à 500.000 BEF (tussen 6197 en 12395 EUR)/(de 6197 à 12395 EUR) | 22.2 | 19.0 | 117 |
| Tussen 500 en 750.000 BEF/De 500 à 750.000 BEF (tussen 12395 en 18592 EUR)/(de 12395 à 18592 EUR) | 24.0 | 24.2 | 99 |
| Tussen 750 en 1.000.000 BEF/De 750 à 1.000.000 BEF (tussen 18592 en 24789 EUR)/(de 18592 à 24789 EUR) | 15.9 | 16.5 | 96 |
| Tussen 1000 en 1.250.000 BEF/De 1000 à 1.250.000 BEF (tussen 24789 en 30987 EUR)/(de 24789 à 30987 EUR) | 9.3 | 10.1 | 92 |
| Tussen 1250 en 1.500.000 BEF/De 1250 à 1.500.000 BEF (tussen 30987 en 37184 EUR)/(de 30987 à 37184 EUR) | 5.2 | 6.3 | 83 |
| Tussen 1500 en 1.750.000 BEF/De 1500 à 1.750.000 BEF (tussen 37184 en 43381 EUR)/(de 37184 à 43381 EUR) | 5.7 | 6.5 | 88 |
| Tussen 1750 en 2.000.000 BEF/De 1750 à 2.000.000 BEF (tussen 43381 en 49579 EUR)/(de 43381 à 49579 EUR) | 1.5 | 2.1 | 71 |
| Tussen 2000 en 2.250.000 BEF/De 2000 à 2.250.000 BEF (tussen 49579 en 55776 EUR)/(de 49579 à 55776 EUR) | 1.8 | 2.0 | 90 |
| Tussen 2250 en 2.500.000 BEF/De 2250 à 2.500.000 BEF (tussen 55776 en 61973 EUR)/(De 55776 à 61973 EUR) | 1.2 | 1.4 | 86 |
| > 2.500.000 BEF (> 61973 EUR) | 3.7 | 3.4 | 109 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, financiële statistieken; eigen berekeningen.

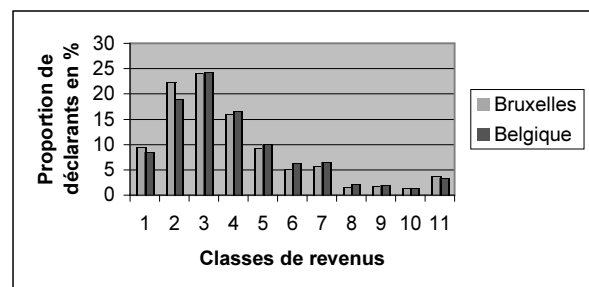
Grafiek 1 – Vergelijking van de frequenties van Brusselse en Belgische belastingplichtigen in iedere inkomenscategorie (1998)



Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, financiële statistieken; eigen berekeningen.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres

Graphique 1 – Comparaison des fréquences de déclarants bruxellois et belges dans chaque classe de revenus (1998)



Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

Om een inzicht te krijgen in de inkomensstructuur van de gezinnen volgens de gezinsgrootte, kunnen we ook een vergelijking maken tussen het aandeel van Brusselse en Belgische gezinnen van een welbepaalde grootte. Deze vergelijking gebeurt per inkomensdeciaal en per aantal personen ten laste. Er wordt een verhouding berekend tussen het aantal Brusselse en Belgische belastingplichtigen. Als de verhouding groter is dan 100, zijn er vooral Brusselse gezinnen terug te vinden in deze inkomens- en gezinscategorie. Als de verhouding lager is dan 100, zijn er in Brussel minder gezinnen die aan dat profiel beantwoorden. Uit tabel 9 blijkt dat er binnen alle inkomensschijven een sterke aanwezigheid is van Brusselse alleenstaanden, alsook van gezinnen met een laag tot middelgroot inkomen. De oververtegenwoordiging van de gezinnen evolueert volgens de gezinsgrootte en het inkomenspeil van het gezin.

Afin de cerner la structure des revenus des ménages suivant la taille de la famille, on peut également comparer la proportion de ménages bruxellois avec celle des ménages habitant la Belgique d'une taille déterminée. Cette comparaison s'effectue par décile de revenu et par nombre de personnes à charge; un rapport est calculé entre la proportion de déclarants bruxellois et de déclarants habitant le pays. Si le rapport est supérieur à 100, il y a prédominance de ménages bruxellois dans cette catégorie de revenu et de famille. Si le rapport est inférieur à 100, il y a sous-représentation à Bruxelles de ménages de ce type. On remarque, à partir de la lecture du tableau 9, une propension de personnes isolées de toutes les tranches de revenus à Bruxelles et une propension de ménages à revenus faibles à moyens. La sur-représentation des ménages évolue avec la taille du ménage et son niveau de revenu.

Tabel 9 – Relatieve verhouding van de Brusselse belastingplichtigen per Belgisch inkomensdeciaal volgens de gezinsgrootte (1998)

Tableau 9 - Proportion relative des déclarants bruxellois par décile belge de revenu suivant la taille du ménage (1998)

| Decielen Déciles | Concentratie van belastingplichtigen volgens het aantal personen ten laste Concentration de déclarants suivant le nombre de personnes à charge | | | | | | |
|---------------------|---|-----|-----|-----|-----|-----|--------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 en + |
| 1 | 123 | 106 | 129 | 132 | 132 | 154 | 198 |
| 2 | 119 | 84 | 98 | 116 | 142 | 170 | 169 |
| 3 | 113 | 77 | 101 | 128 | 167 | 233 | 359 |
| 4 | 130 | 60 | 74 | 99 | 128 | 152 | 238 |
| 5 | 114 | 73 | 74 | 82 | 100 | 147 | 247 |
| 6 | 115 | 79 | 68 | 65 | 79 | 111 | 199 |
| 7 | 130 | 85 | 64 | 55 | 66 | 108 | 204 |
| 8 | 161 | 82 | 53 | 42 | 55 | 84 | 151 |
| 9 | 235 | 85 | 58 | 47 | 50 | 72 | 103 |
| 10 | 256 | 101 | 77 | 64 | 65 | 76 | 75 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Tot besluit van deze analyse kan worden gesteld dat uit de vergelijking tussen de Brusselse en de Belgische situatie blijkt dat de gezinnen met een inkomen tussen de 750.000 BEF (18.592 EUR) en 2.000.000 BEF (49.579 EUR) ondervertegenwoordigd zijn. Deze resultaten onderschragen in sterke mate de definitie van de middelgrote inkomens die zodoende meer zouden worden beschouwd als inkomens die tussen deze twee waarden schommelen.

1.3. Evolutie van de ongelijkheden

1.3.1. Evolutie van de ongelijkheden tussen de gewesten

Tussen 1990 en 1998 steeg het mediaan inkomen van de Brusselse gezinnen, begroot in franken, met 19 % terwijl het indexcijfer van de consumptieprijzen tijdens dezelfde

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

En conclusion de cette analyse, on peut admettre que la comparaison de la situation bruxelloise avec la situation belge met en exergue une sous-représentation des ménages des tranches de revenus comprises entre 750.000 BEF (18.592 EUR) et 2.000.000 BEF (49.579 EUR). Ces résultats accroissent fortement la définition des revenus moyens bruxellois qui seraient dès lors davantage compris comme des revenus intermédiaires entre ces deux seuils déterminés.

1.3. Evolution des inégalités

1.3.1. Evolution des inégalités intra-régionales

Entre 1990 et 1998, le revenu médian des ménages bruxellois, estimé en francs courants, a augmenté de 19 % alors que l'indice des prix à la consommation ne croît que

periode met slechts 16 % steeg (tabel 10). Men zou dus kunnen besluiten dat de levensstandaard van alle Brusselaars erop verbeterd is. Achter deze vergelijking van beide cijfers gaan evenwel twee problemen schuil. Ten eerste zijn de jaren negentig niet de gepaste periode om een inzicht te krijgen in het verleden van de Brusselaars. Zo steeg het mediaan inkomen in franken tussen 1980 en 1990 met 44 %, terwijl het indexcijfer van de consumptieprijzen met 56 % steeg. Tijdens de economisch moeilijke periode tussen 1982 en 1988 hielden de inkomens geen gelijke tred met de kosten van het levensonderhoud. De economische heropleving in de jaren negentig zorgde ervoor dat de inkomens een inhaalbeweging deden ten opzichte van de kosten van het levensonderhoud, maar deze kon het tijdens de vorige jaren opgelopen tekort niet goedmaken. Ten tweede blijkt uit de vergelijking van de evolutie der inkomensstatistiek een duidelijke stijging van de gezinsinkomens van de hogere decielen. Vanaf 1994 stijgt vooral het inkomen van de categorieën die boven het derde inkomenskwartiel uitkomen. Voor de categorieën met een mediaan inkomen doet de stijging zich pas later voor. De stedelijke dualiteit blijft dus maar toenemen.

de 16 % durant la même période (tableau 10). On pourrait donc conclure à une amélioration du standard de vie des Bruxellois dans leur ensemble. Cette comparaison des chiffres cache néanmoins deux problèmes. D'une part, le choix de la décennie nonante comme période d'analyse ne permet pas d'appréhender la situation passée des Bruxellois. En effet, entre 1980 et 1990, le revenu médian a augmenté de 44 % en francs courants alors que l'indice des prix à la consommation a augmenté de 56 %. C'est essentiellement durant la période d'austérité entre 1982 et 1988 que les revenus ont augmenté de manière moindre par rapport au coût de la vie. La reprise économique a entraîné une augmentation des revenus par rapport au coût de la vie dans les années nonante mais ne comble pas le déficit relatif encouru dans les années antérieures. D'autre part, la comparaison des évolutions des statistiques de revenus met en évidence une augmentation plus marquée des revenus des ménages des déciles supérieurs. A partir de 1994, la croissance des revenus est surtout le fait des classes supérieures au troisième quartile de revenus, se répercute ensuite sur les catégories aux revenus médians. La situation de ville duale ne fait que se développer toujours davantage.

Tabel 10 – Evolutie van de inkomensstatistiek van de Brusselse bevolking (in franken)

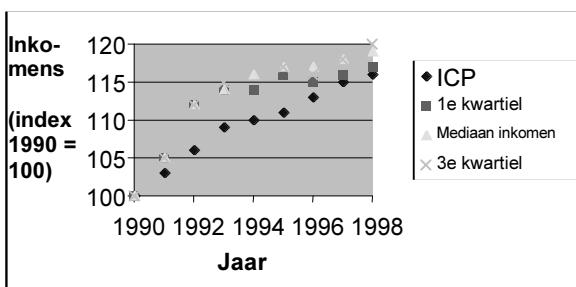
Tableau 10 – Evolution des statistiques de revenus de la population bruxelloise (en francs courants)

| Jaar | ICP | Mediaan inkomen | Inkomensstatistiek (referentie 1990 = 100) | | |
|--------|-----|-----------------|---|---------------|-------------|
| Années | IPC | Revenu médian | 1e kwartiel | 3e kwartiel | 9e deciel |
| | | | Statistiques de revenus (indice 1990 = 100) | | |
| | | | 1er quartile | 3ème quartile | 9ème décile |
| 1990 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1991 | 103 | 105 | 105 | 105 | 106 |
| 1992 | 106 | 112 | 112 | 112 | 112 |
| 1993 | 109 | 114 | 114 | 115 | 116 |
| 1994 | 110 | 116 | 114 | 117 | 118 |
| 1995 | 111 | 117 | 116 | 117 | 118 |
| 1996 | 113 | 117 | 115 | 116 | 118 |
| 1997 | 115 | 118 | 116 | 118 | 121 |
| 1998 | 116 | 119 | 117 | 120 | 123 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistiek; eigen berekeningen.

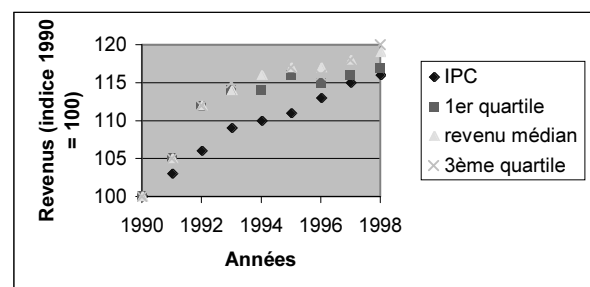
Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

Grafiek 2 – Evolutie van de inkomensstatistiek van de Brusselse bevolking (in franken)



Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistiek; eigen berekeningen.

Graphique 2 – Evolution des statistiques de revenus de la population bruxelloise (en francs courants)



Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

Er kan worden nagekeken of deze inkomensevolutie zowel voor de gezinnen als de alleenstaanden dezelfde is (tabel 11). Het gemiddeld inkomen van de belastingplichtigen stijgt meer dan het mediaan inkomen, wat betekent dat de hoogste inkomens stijgen. Dit blijkt dan ook uit de analyse van de evolutie van het gemiddeld gezinsinkomen dat ook een duidelijke stijging laat optekenen.

On peut rechercher si cette évolution des revenus est la même pour les ménages et pour les isolés (tableau 11). Le revenu moyen des déclarants augmente davantage que le revenu médian, signe d'un accroissement des revenus les plus élevés. Ce qui se marque en effet dans l'analyse de l'évolution du revenu moyen des ménages qui accuse aussi une augmentation très marquée.

Tabel 11 – Evolutie van de inkomens der gezinnen en alleenstaanden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in franken) (1995-1998)

Tableau 11 – Evolution des revenus des ménages et des isolés de la Région bruxelloise (en francs courants)(1995-1998)

| Indicator | Evolutiepeil van de inkomsten tussen 1995 en 1998 (ind. 95 = 100) | | |
|--------------------------------|---|----------|----------------|
| | Alle belastingplichtigen | Gezinnen | Alleenstaanden |
| Indicateur | Taux d'évolution des revenus entre 1995 et 1998 (ind.95 = 100) | | |
| | Tous déclarants | Ménages | Isolés |
| Gemiddeld inkomen/Revenu moyen | 104 | 105 | 104 |
| Mediaan inkomen/Revenu médian | 102 | 100 | 104 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, financiële statistieken; eigen berekeningen.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

De ongelijkheden binnen de inkomensstructuur zijn ook afhankelijk van de plaats. In tabel 12 wordt een vergelijking gemaakt van de verhouding tussen een indicator van de gemiddelde of de mediane inkomens van de drie rijkste gemeenten en een indicator van de gemiddelde of de mediane inkomens van de sociaal-economisch arme gemeenten. Hieruit blijkt dat de inkomensverschillen tussen gemeenten tijdens de jaren negentig stijgen. Deze stijging van de ruimtelijke inkomensverschillen doet zich tevens voor tussen statistische sectoren. Zo blijkt uit tabel 13 de evolutie tussen 1993 en 1998⁽⁴⁾ van de verhouding tussen het negende en het tiende deciel van de gemiddelde of de mediane inkomens van de statistische sectoren. Wat de mediane inkomens betreft, stijgt de ongelijkheid niet; de ongelijkheid blijkt duidelijker wanneer de gemiddelde inkomens worden vergeleken. Hieruit blijkt duidelijk dat er in enkele statistische sectoren van het Stadsgewest een concentratie is van gezinnen met een zeer hoog inkomen.

Le niveau d'inégalités de la structure des revenus évolue aussi dans l'espace. Le tableau 12 compare le rapport entre un indicateur des revenus moyens ou médians des trois communes les plus aisées et un indicateurs des revenus moyens ou médians des communes socio-économiquement défavorisées. On remarque que les inégalités entre communes augmentent tout au long des années nonante. Cette augmentation des inégalités spatiales de revenus se marque également entre secteurs statistiques. C'est ainsi que le tableau 13 met en exergue l'évolution entre 1993 et 1998⁽⁴⁾ du rapport entre le neuvième décile et le deuxième décile des revenus moyens ou médians des secteurs statistiques. En ce qui concerne les revenus médians, il n'y a pas d'augmentation de l'inégalité; par contre, celle-ci se marque davantage à partir de la comparaison des revenus moyens. Ce qui met en exergue la concentration de ménages à revenus très élevés dans quelques secteurs statistiques de la Ville-Région.

Tabel 12 – Evolutie van de ongelijke inkomensstructuur van de gemeenten

| Jaren | Ongelijkheidscijfer tussen de gemeenten | |
|-------|---|-------------------|
| | Mediaan inkomen | Gemiddeld inkomen |
| 1990 | 1.33 | 1.53 |
| 1995 | 1.36 | 1.53 |
| 1997 | 1.37 | 1.54 |
| 1998 | 1.37 | 1.56 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, financiële statistieken; eigen berekeningen.

Tableau 12 – Evolution de la structure inégalitaire des revenus des communes

| Années | Niveau d'inégalité entre communes | |
|--------|-----------------------------------|--------------|
| | Revenu médian | Revenu moyen |
| 1990 | 1.33 | 1.53 |
| 1995 | 1.36 | 1.53 |
| 1997 | 1.37 | 1.54 |
| 1998 | 1.37 | 1.56 |

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

(4) Het gaat om de twee data waarvoor we over deze gegevens beschikken.

(4) Il s'agit des deux dates pour lesquelles nous disposons de ces données.

Tabel 13 – Evolutie van de ongelijke inkomensstructuur van de Brusselse statistische sectoren

| Jaren | Ongelijkheidscijfer tussen de statistische sectoren | |
|-------|---|-------------------|
| | Mediaan inkomen | Gemiddeld inkomen |
| 1993 | 1.47 | 1.68 |
| 1998 | 1.47 | 1.77 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, financiële statistieken; eigen berekeningen

Als we het Brusselse grondgebied in een aantal gemeentegroepen opsplitsen op basis van het inkomensniveau en van de geografische nabijheid, kunnen we de evolutie van het mediaan inkomen van de gezinnen die in deze entiteiten wonen, vergelijken. (tabel 14). In de gemeenten van de eerste gordel, waar er sprake is van sociale verscheidenheid, zijn de inkomens het minst gestegen. De tendens wordt hierdoor nogmaals onderstreept. Zowel in de gemeenten die sociaal-economisch het zwakst staan als in de gemeenten met inwoners die over een hoger inkomen beschikken, kenden de inkomens wel een duidelijker stijging.

Tableau 13 – Evolution de la structure inégalitaire des revenus des secteurs statistiques bruxellois

| Années | Niveau d'inégalité entre secteurs statistiques | |
|--------|--|----------------|
| | Revenus médians | Revenus moyens |
| 1993 | 1.47 | 1.68 |
| 1998 | 1.47 | 1.77 |

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

Si l'on divise le territoire bruxellois en groupes de communes en se basant à la fois sur le niveau des revenus et la proximité géographique, on peut comparer les taux d'évolution des revenus médians des ménages de ces entités (tableau 14). C'est dans les communes de première couronne en mixité sociale que les revenus ont augmenté le moins, soulignant encore cette tendance. Par contre, les revenus ont augmenté de manière plus significative à la fois dans les communes aux caractéristiques socio-économiques les plus faibles et dans les communes abritant des populations à revenus plus élevés.

Tabel 14 – Evolutie van de mediane inkomens der gezinnen volgens de gemeentegroep waartoe ze behoren

Tableau 14 - Evolution des revenus médian des ménages suivant leur localisation par groupe de communes

| Gemeentegroep | Mediaan inkomen in 1998 | Evolutie van het mediaan inkomen (1990 - 1998) |
|---|--------------------------|--|
| Groupe de communes | Revenu médian en 1998 | Evolution du revenu médian (1990 - 1998) |
| Anderlecht, Koekelberg, Molenbeek Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek | 626.100 BEF (15.521 EUR) | 1.25 |
| Anderlecht, Koekelberg, Molenbeek Saint-Jean, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek | | |
| Brussel-Stad Bruxelles-Ville | 636.200 BEF (15.771 EUR) | 1.26 |
| Sint-Agatha-Berchem, Evere, Ganshoren, Jette Berchem Sainte-Agathe, Evere, Ganshoren, Jette | 722.850 BEF (17.919 EUR) | 1.24 |
| Etterbeek, Vorst, Elsene, Sint-Gillis Etterbeek, Forest, Ixelles, Saint-Gilles | 642.950 BEF (15.938 EUR) | 1.22 |
| Oudergem, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe Auderghem, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre | 780.320 BEF (19.344 EUR) | 1.25 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

1.3.2. De evolutie van de verschillen tussen de gewesten of de verarming van het Stadsgewest

In vergelijking met de rest van België, verarmt het Stadsgewest. Dit feit blijkt uit de vergelijking tussen de inkomens van de Brusselaars en de inwoners van België. Tabel 15 is opgebouwd als een jaarlijkse verhouding van

1.3.2. L'évolution des inégalités interrégionales ou l'appauvrissement de la Ville-Région

De manière générale, la Ville-Région s'appauvrit par rapport à l'ensemble de la Belgique. La comparaison des revenus des Bruxellois et des habitants de la Belgique permet de juger de cet état de fait. Le tableau 15 est construit

de gemiddelde en mediane inkomens van de Brusselse belastingplichtigen in vergelijking met de Belgische belastingplichtigen. Als de verhouding lager is dan 100, kan er worden besloten dat de Brusselse gemiddelde en mediane inkomens lager liggen dan de Belgische inkomens. De tabel is overduidelijk : de inkomens van de Brusselse gezinnen zijn lager dan de inkomens van de Belgische gezinnen en vertonen een gestage relatieve daling.

comme un rapport, année après année, des revenus moyens et médians des déclarants bruxellois par rapport aux déclarants belges. Lorsque le rapport est inférieur à 100, cela veut dire que les revenus moyens et médians bruxellois sont inférieurs aux revenus de la Belgique. Le tableau est éloquent : les revenus des ménages bruxellois sont inférieurs à ceux des ménages de l'ensemble de la Belgique et ne vont que diminuer relativement.

Tabel 15 – Evolutie van de verhouding tussen de inkomens van de Brusselse bevolking in vergelijking met de inkomens van de Belgische bevolking

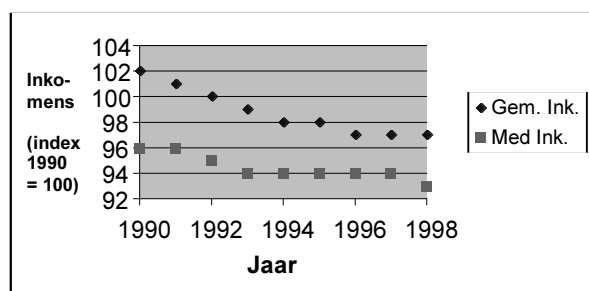
Tableau 15 - Evolution du rapport entre les revenus de la population bruxelloise par rapport aux revenus la population belge

| Jaar Années | Verhouding ten opzichte van de Belgische belastingplichtigen Rapport aux déclarants belges | |
|----------------|---|--|
| | Gemiddelde inkomens | Mediane inkomens |
| | Referentie Belgische inkomens = 100 | Referentie Belgische inkomens = 100 |
| | Revenus moyens | Revenus médians |
| | Indice revenus belges = 100 | Indice revenus belges = 100 |
| 1990 | 102 | 96 |
| 1991 | 101 | 96 |
| 1992 | 100 | 95 |
| 1993 | 99 | 94 |
| 1994 | 98 | 94 |
| 1995 | 98 | 94 |
| 1996 | 97 | 94 |
| 1997 | 97 | 94 |
| 1998 | 97 | 93 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

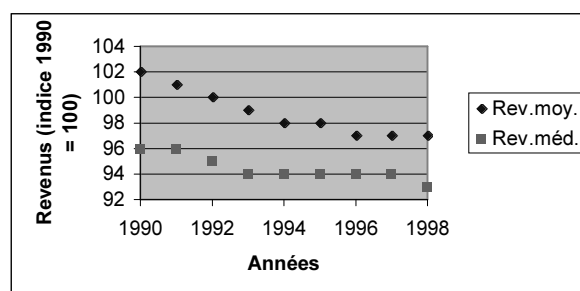
Grafiek 3 – Evolutie van de Brusselse inkomens in vergelijking met de Belgische inkomens (1990-1998)



Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Om de toestand nog beter te begrijpen, kunnen we per Belgisch inkomensdecil een vergelijking maken tussen het deel van de Brusselse en Belgische gezinnen en de evolutie in de tijd analyseren (tabel 16). Het gaat in feite om de berekening voor verscheidene jaren van het cijfer dat in tabel 7 werd berekend. Als de verhouding voor een welbepaald decil hoger dan 100 belooft, is er een groter deel

Graphique 3 – Evolution des revenus bruxellois relativement aux revenus belges (1990-1998)



Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

Pour cerner de plus près la situation, on peut établir une comparaison, par décile de revenu belge, entre la part des ménages bruxellois et belges et analyser l'évolution au cours du temps (tableau 16). Il s'agit en fait du calcul pour plusieurs années de l'indice calculé dans le tableau 7. Si, pour un décile donné, le rapport est supérieur à 100, il y a une part plus importante de déclarants bruxellois. Si, par

Brusselse belastingplichtigen. Als de verhouding daarentegen lager dan 100 bedraagt, is er een kleiner aandeel Brusselse belastingplichtigen.

Vanaf 1982 zijn de gezinnen van de eerste drie inkomensdecielen ondervertegenwoordigd en zijn de gezinnen van de laatste twee inkomensdecielen ⁽⁵⁾ oververtegenwoordigd. In 1990 is de situatie vergelijkbaar, maar ook dan al is enkel het laatste inkomensdeciel oververtegenwoordigd. De dualistische stad zag haar inwoners met een « middelgroot inkomen », of beter met een « intermediair inkomen » verdwijnen. Vanaf 1995 krijgt de stad te kampen met een steeds duidelijker afgelijnde verarming. De gezinnen concentreren zich in de eerste vier inkomensdecielen en er doet zich een relatieve daling voor van de gezinnen in de daaropvolgende decielen, met name van het vijfde tot en met het tiende deciel. Binnen het tiende deciel is er een concentratie van gezinnen die zich steeds meer boven aan de inkomensladder bevinden.

contre, il est inférieur à 100, il y a une part moins importante de déclarants bruxellois.

Dès 1982, il y avait à Bruxelles une sous-représentation des ménages des trois premiers déciles de revenus et une sur-représentation des ménages des deux derniers déciles de revenus ⁽⁵⁾. Si cette situation était encore semblable en 1990, déjà à cette époque, la sur-représentation ne touchait que le dernier décile de revenus. La ville duale voyait disparaître ses habitants aux « revenus moyens » ou plus exactement aux « revenus intermédiaires ». A partir de 1995, la ville présente une situation d'appauvrissement de plus en plus marqué avec la concentration de ménages dans les quatre premiers déciles de revenus et une diminution relative des ménages dans les déciles suivants, du cinquième au dixième décile. Au sein du dixième décile, la sur-représentation touche les ménages situés de plus en plus au sommet de l'échelle des revenus.

Tabel 16 – Evolutie van het relatieve deel van Brusselse belastingplichtigen per Belgisch inkomensdeciel

Tableau 16 – Evolution de la proportion relative de déclarants bruxellois par décile belge de revenus

| Decielen Déciles | Relatief deel van Brusselse belastingplichtigen per Belgisch belastbaar inkomensdeciel Proportion relative de déclarants bruxellois par décile belge de revenus imposables | | | | | | | | |
|---------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
| 1 | 107 | 110 | 119 | 124 | 122 | 120 | 121 | 121 | 122 |
| 2 | 118 | 118 | 112 | 110 | 112 | 110 | 112 | 112 | 111 |
| 3 | 104 | 106 | 107 | 108 | 109 | 109 | 110 | 110 | 107 |
| 4 | 97 | 97 | 98 | 97 | 99 | 98 | 98 | 98 | 103 |
| 5 | 95 | 94 | 95 | 95 | 96 | 97 | 96 | 96 | 97 |
| 6 | 96 | 96 | 96 | 95 | 95 | 97 | 95 | 95 | 94 |
| 7 | 94 | 93 | 93 | 93 | 93 | 95 | 96 | 96 | 96 |
| 8 | 89 | 89 | 87 | 87 | 86 | 88 | 89 | 90 | 89 |
| 9 | 82 | 82 | 84 | 85 | 86 | 88 | 88 | 87 | 88 |
| 10 | 118 | 115 | 108 | 105 | 101 | 98 | 95 | 96 | 93 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Men kan zich afvragen wat de oorzaken zijn van deze relatieve verarming van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van de relatieve daling van gezinnen die behoren tot de gemiddelde inkomenscategorieën, die thans zelfs ook een deel van het tiende inkomensdeciel niet ongemoeid laat.

Algemeen beschouwd, kan worden gesteld dat dit verschijnsel het gevolg is van de veranderde Brusselse economie die evolueert naar een extraverte groei en een daling van het aantal banen in de industrie. Het model van Ford is aan het uitdoven en wordt vervangen door een model dat

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

On peut s'interroger sur les causes de cet appauvrissement relatif de la Région bruxelloise et de la diminution relative de ménages dans les classes intermédiaires de revenus allant même aujourd'hui jusqu'à une part du dixième décile de revenus.

De manière générale, on peut affirmer que ce phénomène s'explique par la transformation de l'économie bruxelloise, s'orientant vers un mode de croissance extraverte et une diminution du nombre d'emplois industriels. Le modèle fordiste est en train de s'éteindre et de se faire rem-

(5) Zie hiervoor de diverse armoederapporten voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 1993 tot 1998.

(5) Voir à ce sujet les différents rapports sur l'Etat de la Pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale de 1993 à 1998.

het gevolg is van de beperkingen van de mondialisering van de economie. De gevolgen hiervan zijn meer banen in de tertiaire sector en een sterkere dualiteit van de lonen.

De gezinskenmerken ondergaan nog een tweede verandering. Thans vindt er een tweede demografische overgang plaats. Er komen steeds meer alleenstaanden bij : mensen huwen steeds later en jongeren blijven steeds langer alleen, het aantal echtscheidingen stijgt en er komen steeds meer eenoudergezinnen bij, mensen leven steeds langer en in sommige gevallen betekent dit dat de langstlevende partner alleen achterblijft. Boven op de stijging van het aantal alleenstaanden en de daling van de gezinsbescherming komt ook nog eens de verzwakking van de rol van de welvaartstaat. De eenzaamheid heeft twee aanzienlijke gevolgen voor de inkomens. Het inkomen van een alleenstaande ligt gemiddeld lager dan dat van een gezin. Uit verschillende onderzoeken naar de armoede is duidelijk gebleken dat in een tijd waarin het dubbele inkomen het referentieinkomen is geworden, de gezinnen met één enkel inkomen, en zeker als het gaat om een vervangingsinkomen, eerder onderaan de inkomensladder bengelen ⁽⁶⁾.

Naast deze twee economische en sociologische redenen, komt nog eens het feit dat er zich tussen Brussel en de rand een migratieverschil voordoet. Nadat Brussel gedurende ongeveer dertig jaar met een negatieve demografische balans werd geconfronteerd (de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent thans een stagnatie, of zelfs een lichte stijging), blijft het interne migratiesaldo ongunstig voor Brussel. In tabel 17 vindt u de schommelingen van de migratiesaldi volgens de plaats van oorsprong en bestemming. Het totale migratiesaldo is positief door de komst van vreemdelingen die zich in Brussel komen vestigen. Het migratiesaldo in vergelijking met de rest van het land en de naburige arrondissementen blijft negatief, ook al wordt het negatief saldo kleiner, met name een verlies van 13.303 inwoners in 1990 tegenover een verlies van 6.004 inwoners in 1998. Na analyse van de inkomensgegevens van de diverse entiteiten en hun evolutie, kan men veronderstellen dat deze migratiebewegingen sociaal-economisch verschillen. In tabel 18 wordt een vergelijking gemaakt tussen de mediane inkomens van de gezinnen van de diverse entiteiten en hun evolutie. De mediane inkomens liggen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet alleen lager, maar stijgen ook minder dan in de andere gewesten.

placer par un modèle issu des contraintes de la mondialisation de l'économie, axé sur l'emploi tertiaire et sur une dualisation plus marquée des salaires.

Un deuxième changement affecte les caractéristiques des ménages. Une deuxième transition démographique est en cours. On assiste pour les individus à une propension à la solitude : augmentation de l'âge du mariage et un plus grand nombre de jeunes solitaires, accroissement du nombre de divorces et de familles monoparentales, longévité plus grande n'affectant dans un certain nombre de cas que l'un des deux membres du ménage. Cet accroissement de la solitude, cette diminution de la protection familiale sont en outre exacerbés par un affaiblissement du rôle de l'Etat-Providence. Cette solitude a des impacts très marqués sur les revenus. Les revenus des isolés sont en moyenne inférieurs à ceux des familles. Différentes études sur la pauvreté ont montré clairement qu'à une époque où le double revenu est devenu le revenu de référence, les ménages à un seul revenu, a fortiori s'il s'agit d'un revenu de remplacement, ont tendance à se situer au bas de l'échelle des revenus ⁽⁶⁾.

A ces deux raisons de type économique et sociologique, il faut ajouter un phénomène de migrations différenciées entre Bruxelles et sa périphérie. Ainsi, si après avoir connu un bilan démographique négatif pendant près de trente ans, la Région bruxelloise enregistre aujourd'hui une stagnation, voire une légère augmentation de sa population, le solde migratoire interne demeure défavorable à Bruxelles. Le tableau 17 met en évidence des variations de solde migratoire suivant le lieu d'origine – destination. Si le solde migratoire total est positif, il est dû à une arrivée de gens venant de l'étranger et s'installant à Bruxelles. Le solde migratoire par rapport au reste du pays et aux arrondissements voisins reste négatif même s'il a tendance à décroître : perte de 13.303 habitants en 1990, perte de 6.004 habitants en 1998; ce par rapport au reste du pays. On peut supposer, après analyse des données de revenus des différentes entités et de leur évolution, que ces mouvements migratoires sont socio-économiquement différenciés. Le tableau 18 compare les revenus médians des ménages des différentes entités et leurs évolutions. Si les revenus médians sont inférieurs dans la Région bruxelloise, ils enregistrent aussi une croissance plus faible que dans les autres régions.

(6) De Keersmaecker M.L., 1997, Armoederapport in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, onderzoeksrapport. Verscheidene onderzoeken worden hierin vermeld, met name deze van het Centrum voor Sociaal Beleid van de UFSIA.

(6) De Keersmaecker M.L., 1997, Rapport sur l'Etat de la Pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale, rapport de recherche. Plusieurs études y sont citées, notamment celles du Centrum voor Sociaal Beleid de UFSIA.

Tabel 17 – Migratiesaldo in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2000)

| Migratiesaldo | Waarde van het migratiesaldo (in %) |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Totaal migratiesaldo | + 0.4 |
| Intern migratiesaldo | + 1.0 |
| Extern migratiesaldo | - 0.6 |
| Migratiesaldo met Halle-Vilvoorde | 0.4 |
| Migratiesaldo met Leuven | 0.0 |
| Migratiesaldo met Nijvel | - 0.2 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Tableau 17 – Solde migratoire en Région bruxelloise (2000)

| Solde migratoire | Valeur du solde migratoire (en %) |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Solde migratoire total | + 0.4 |
| Solde migratoire interne | + 1.0 |
| Solde migratoire externe | - 0.6 |
| Solde migratoire avec Hal-Vilvoorde | - 0.4 |
| Solde migratoire avec Leuven | - 0.0 |
| Solde migratoire avec Nivelles | - 0.2 |

Source : Institut National de Statistique, Statistiques démographiques; calculs propres.

Tabel 18 – Evolutie van de mediane inkomens te Brussel en in de naburige arrondissementen

Tableau 18 – Evolution des revenus médians à Bruxelles et dans les arrondissements voisins

| Entiteiten | Mediane inkomens van de gezinnen | | | | | |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | 1990 | | 1995 | | 1998 | |
| | A.W. in 1000 BEF | Ref. 1990 = 100 | A.W. in 1000 BEF | Ref. 1990 = 100 | A.W. in 1000 BEF | Ref. 1990 = 100 |
| Entités | Revenus médians des ménages | | | | | |
| | 1990 | | 1995 | | 1998 | |
| | V.A. en 1000 BEF | Ind.1990 = 100 | V.A. en 1000 BEF | Ind.1990 = 100 | V.A. en 1000 BEF | Ind.1990 = 100 |
| Brussels Hoofdstedelijk Gewest | 543.3 | 100 | 663.1 | 122 | 673.8 | 124 |
| Région bruxelloise | | | | | | |
| Halle-Vilvoorde/Halle-Vilvoorde | 621.6 | 100 | 792.1 | 127 | 803.3 | 129 |
| Leuven | 586.1 | 100 | 769.2 | 131 | 785.3 | 134 |
| Nijvel/Nivelles | 608.7 | 100 | 773.5 | 127 | 779.5 | 128 |
| België/Belgique | 562.4 | 100 | 708.4 | 126 | 718.1 | 128 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques démographiques; calculs propres.

1.4. Een poging om de grenzen van de « middelgrote inkomens » te bepalen

Op basis van de Brusselse inkomensstructuur kan men proberen een definitie te geven van het Brussels middelgroot inkomen of van het Brussels intermediair inkomen. Het gaat om een delicaat probleem dat niet enkel opgelost kan worden met de statistische definitie van het gemiddelde van de Brusselse inkomens. We moeten de grenzen zoeken van de « intermediaire inkomens » van de gezinnen die binnen het Brussels woningaanbod geen antwoord vinden op hun vraag.

1.4. Un essai de délimitation de bornes de « revenus moyens »

A partir de la structure des revenus bruxellois, il est possible de faire une première approche de la définition du revenu moyen bruxellois ou du revenu intermédiaire bruxellois. Il s'agit d'un problème délicat ne relevant pas uniquement de la définition statistique de la moyenne des revenus bruxellois. Il s'agit de délimiter des bornes de « revenus intermédiaires » de ménages qui risquent de ne pas trouver dans l'offre de logements à Bruxelles de réponse à leurs besoins.

Tabel 19 – Grenzen van de « middelgrote inkomens » of « intermediaire inkomens »

Tableau 19 – Des bornes de « revenus moyens » ou de « revenus intermédiaires »

| Benaderingswijze | Grenzen van de middelgrote inkomens of intermediaire inkomens | Type d'approche | Bornes de revenus moyens ou intermédiaires |
|----------------------------|---|---------------------------|--|
| Variatie binnen het gewest | van 675.000 tot 1.500.000 BEF van 16733 tot 37184 EUR | Variation intra-régionale | De 675.000 à 1.500.000 BEF de 16733 à 37184 EUR |

| | |
|-----------------------------|--|
| Variatie tussen de gewesten | van 750.000 tot 2.000.000 BEF van 18592 tot 49579 EUR |
| Evolutie binnen het gewest | van 440.000 tot 1.100.000 BEF van 10907 tot 27268 EUR |
| Evolutie tussen de gewesten | van 680.000 tot 2.000.000 BEF van 16857 tot 49579 EUR |

Bron : eigen berekeningen.

2. Analyse van de kenmerken van de Brusselse woningmarkt

2.1. Gegevensbron

2.1.1. Koopwoningmarkt

Het Nationaal Instituut voor de Statistiek publiceert statistieken over de gemiddelde verkoopprijzen van de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De statistieken worden op basis van de volgende criteria ingedeeld : de kleine en middelgrote woningen, de grote woningen en de appartementen. De gegevens worden per gemeente en op basis van de registratierechtgegevens opgesteld.

FORTIS, zoals eerder ANHYP en de ASLK, publiceert statistieken over de gemiddelde verkoopprijzen van woningen, alsook over de waarden van het eerste en derde kwartiel van de verkoopprijzen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen kleine en middelgrote woningen, grote woningen en appartementen. De kleine en middelgrote woningen worden nog eens volgens grootte opgesplitst : woningen van minder dan 65 m², met een oppervlakte tussen 65 en 140 m², tussen 140 en 250 m² en tot slot tussen 250 en 500 m². De gegevens worden ingedeeld in 10 gemeentegroepen.

De gegevens van het Nationaal Instituut voor de Statistiek zijn geografisch nauwkeuriger, terwijl de statistieken van FORTIS inzake woningtypologie dan weer beter zijn. Toch bestaat het risico dat sommige categorieën van woningen met een bepaalde grootte minder vertegenwoordigd zijn, waardoor deze statistieken onderhevig zijn aan een groot foutpercentage. Bovendien kan de categorie van de grote woningen zowel in de statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek als van FORTIS moeilijk worden gebruikt omdat deze zo heterogeen is.

Zowel uit de vergelijking van de gemiddelde verkoopprijzen van de kleine en middelgrote woningen als van de appartementen blijken resultaten die ten opzichte van elkaar geen beduidende verschillen vertonen (tabellen 21 en 22).

De recentste statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek en van FORTIS dateren respectievelijk van 2000 en van 1999.

| | |
|---------------------------|--|
| Variation inter-régionale | de 750.000 à 2.000.000 BEF De 18592 à 49579 EUR |
| Evolution intra-régionale | De 440.000 à 1.100.000 BEF de 10907 à 27268 EUR |
| Evolution inter-régionale | De 680.000 à 2.000.000 BEF de 16857 à 49579 EUR |

Source : calculs propres.

2. Analyse des caractéristiques du marché du logement

2.1. Source des données

2.1.1. Le marché acquisitif

L'Institut National de Statistique édite des statistiques de moyennes de prix de vente des habitations globales pour toute la Région bruxelloise et divisées suivant les critères suivants : les habitations petites et moyennes, les grandes habitations et les appartements. Les données sont enregistrées au niveau de chaque commune. Ces statistiques sont obtenues à partir des relevés des droits d'enregistrement.

FORTIS, à la suite de l'ANHYP et de la CGER, publie des statistiques de prix de vente moyen des habitations ainsi que les valeurs du premier et du troisième quartile de prix de vente. Les données sont divisées en habitations petites et moyennes, grandes habitations et appartements. Les habitations petites et moyennes sont ensuite réparties suivant un critère de taille : habitations de moins de 65 m², de superficie comprise entre 65 et 140 m², entre 140 et 250 m², entre 250 et 500 m². Les données sont enregistrées au niveau de dix groupes de communes.

Si la précision géographique est supérieure pour les données de l'Institut National de Statistique, la typologie des habitations est précisée plus finement dans le recueil de statistiques de FORTIS. Néanmoins, certaines catégories de taille des habitations risquent d'être peu représentées et dès lors les statistiques sujettes à un taux d'erreur élevé. En outre, que ce soit dans les statistiques de l'Institut National de Statistique ou dans celles publiées par FORTIS, la catégorie des grandes habitations est difficilement utilisable du fait de l'hétérogénéité de la classe.

La comparaison des moyennes des prix de vente aussi bien des habitations petites et moyennes que des appartements met en exergue des résultats non-significativement différents entre les deux ensembles de données (tableaux 21 et 22).

Les dernières statistiques de l'Institut National de Statistique qui sont disponibles datent de 2000; les dernières statistiques publiées par FORTIS datent de 1999.

2.1.2. De markt van de huurwoningen

Bij de oprichting van de instellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest merkte men dat de Brusselse markt van huurwoningen onvoldoende transparant was. Er werd dan ook besloten een Observatorium voor de Huren op te richten. Het gaat eigenlijk om een gegevensbank met huurprijzen, die werd aangemaakt na vijf enquêtes (in 1992, 1993, 1994, 1995 en 1998) inzake de huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het gaat om huurprijzen die de Brusselse huurders daadwerkelijk betaalden, ongeacht de datum waarop ze de woning betrokken. De woningen waarvan de gegevens werden ingezameld, werden gerangschikt volgens de volgende criteria : huizen en appartementen, aantal slaapkamers en comfortpeil. Binnen de statistische sector wordt ook de precieze geografische ligging aangegeven, waardoor er tevens een onderscheid kan worden gemaakt tussen de huurprijzen volgens de wijken van het Stadsgewest. Tot slot kan de chronologie van de huurprijzen worden opgemaakt aan de hand van de datum waarop de huurder de woning betrok.

De recentste enquête van het Observatorium voor de Huren dateert al weer van de winter 1997-1998 en er is dus nood aan nieuwe gegevens.

De huurprijzen kunnen ook worden geraamd aan de hand van de advertenties in de Brusselse stadskrant de « Vlan ». Dit onderzoek werd reeds in de loop van 1990 (7) uitgevoerd en hieruit bleken hoge huurprijzen. Bij het opstellen van de statistieken op basis van de enquêtes van het Observatorium voor de Huren, werden deze hoge huurprijzen evenwel naar beneden toe herzien. Er zijn verscheidene redenen waarom een gegevensverzameling op basis van de Vlan tot een overschatting leidt. Ten eerste gaat het om huurwoningen die tegen een bepaalde huurprijs worden aangeboden, doch waarvan we niet kunnen weten of ze ook tegen die voorwaarden werden verhuurd. Ten tweede heeft het aanbod vooral betrekking op de duurdere wijken en op woningen met een zekere standing. De woningen met lagere huurprijzen worden vaak verhuurd via mondreclame of raambiljetten.

De Huisvestingsbeurs van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maakt al verscheidene jaren een lijst van alle raambiljetten die op de huurwoningen worden aangeplakt. Aan de hand van deze gegevens kunnen natuurlijk ook statistieken worden opgesteld. Het gaat hoofdzakelijk om statistieken over de maximum- en minimumhuurprijzen. Net als de gegevens van de « Vlan » betreft het gegevens over

(7) Deze statistieken zijn terug te vinden in De Keersmaecker M.L. et Carton L., 1992, Action publique et Droit au Logement, ed. ARTEL, Namur.

2.1.2. Le marché locatif

Le constat du manque de transparence du marché locatif bruxellois, lors de l'institutionnalisation de la Région bruxelloise, a eu pour effet la création d'un Observatoire des Loyers. Il s'agit en fait d'une banque de données-loyers construite à la suite de cinq enquêtes relatives aux loyers des logements en Région de Bruxelles-Capitale au cours des années 1992, 1993, 1994, 1995 et 1998. Il s'agit des loyers effectivement payés par les locataires bruxellois, quelle que soit la date d'entrée dans le logement. Les logements dont on possède ces renseignements ont été classés suivant les critères suivants : les maisons et les appartements, le nombre de chambres et le niveau de confort. La localisation géographique précise au niveau du secteur statistique permet également de différencier les loyers des logements suivant les quartiers de la Ville-Région. Enfin, la date d'entrée dans le logement permet de reconstituer une série chronologique des loyers.

La dernière enquête de l'Observatoire des Loyers datant de l'hiver 1997-1998, il deviendrait important de disposer de d'autres ensembles de données.

Une approche de l'estimation des loyers des logements peut se réaliser via le dépouillement des petites annonces du Vlan. Cette recherche avait déjà été réalisée dans le courant de l'année 1990 (7) et avait mis en exergue des valeurs élevées de loyers, valeurs qui avaient été revues à la baisse lors de la construction des statistiques à partir des enquêtes de l'Observatoire des Loyers. Les raisons de cette surestimation sont multiples. D'une part, il s'agit des offres de logements en location sans savoir si le logement va être loué à ce prix. D'autre part, l'offre est orientée vers certains quartiers plus coûteux et vers certains types de logements de standing. Les logements dont les loyers sont moins élevés sont plus souvent loués par le bouche-à-oreille ou par la voie des affichettes.

La Bourse du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale effectuée depuis de nombreuses années un relevé des affichettes apposées sur les biens à louer. A partir de ces données, il est possible aussi de construire ces statistiques. Il s'agit essentiellement de statistiques de loyer maximum et de loyer minimum. Comme les données du Vlan, ces données se réfèrent au marché locatif marginal

(7) Ces statistiques sont compilées dans De Keersmaecker M.L. et Carton L., 1992, Action publique et Droit au Logement, eds ARTEL, Namur.

de secundaire huurwoningmarkt, dat wil zeggen : alle woningen die men wenst te verhuren. Gelet op de manier waarop de gegevensbank werd aangemaakt en het maatschappelijk doel van de Huisvestingsbeurs, bestaat het risico dat de huurprijstatistieken lager liggen dan deze die werden opgesteld op basis van de « Vlan ».

Tot slot zal de recentste socio-economische enquête van het NIS ook weer huurprijgegevens op 1 oktober 2001 opleveren. Aan de hand van de statistieken die op basis van deze enquête zullen worden opgesteld, zullen de statistieken van het Observatorium voor de Huren geactualiseerd kunnen worden. Het zal ook gaan om statistieken van lopende huren, dat wil zeggen : woningen waarvoor een huurder werd gevonden, ongeacht het moment waarop deze de woning betrok.

2.2. De kenmerken van de globale woningmarkt

Thans bestaat de Brusselse woningmarkt uit 43 % eigenaars en 57 % huurders (tabel 20). Hoewel het aantal eigenaars sinds het begin van de jaren tachtig is gestegen, blijven de huurders nog steeds in de meerderheid.

Tabel 20 – Evolutie van het bewoningsstatuut van de Brusselse woningen

| Jaar | Eigenaars (in %) | Huurders (in %) |
|------|---------------------|--------------------|
| 1981 | 31 | 69 |
| 1991 | 38 | 62 |
| 1998 | 43 | 57 |

Bron : GewOP, 2001.

Er zijn meer appartementen dan huizen. In 2000 werden 3.174 kleine en middelgrote woningen, 1.866 grote woningen en 9.487 appartementen verkocht. De koopwoningmarkt is dus voor 2/3 een markt van appartementen (8). Uit de enquête van 1998 bleek de markt van huurwoningen voor 84 % uit appartementen te bestaan en slechts voor 16 % uit eengezinswoningen (9).

De woningen kunnen onderverdeeld worden volgens hun comfortpeil. Een woning zonder comfort beschikt niet over een toilet binnen, heeft geen individuele badkamer en is verstoken van een centraleverwarmingsinstallatie. Een woning met weinig comfort beschikt over een toilet binnen en een individuele badkamer. Een woning met gemiddeld

c'est-à-dire l'ensemble des logements qui cherchent à être loués. Vu le mode de construction de la banque de données et l'objectif social de la Bourse du Logement, les statistiques de loyers risquent d'être revus à la baisse par rapport aux données du Vlan.

Enfin, le dernier Recensement socio-économique devrait produire des données relatives aux loyers des logements au 1^{er} octobre 2001. La diffusion des statistiques relatives à l'enquête devrait permettre d'actualiser les statistiques de l'Observatoire des Loyers. Il s'agira aussi de statistiques de loyers courants, c'est-à-dire des logement ayant trouvé un acquéreur, quelle que soit la date d'entrée dans le logement.

2.2. Les caractéristiques de l'ensemble du marché du logement

Le marché du logement bruxellois est constitué aujourd'hui de 43 % de propriétaires et de 57 % de locataires (tableau 20). Il y a donc toujours une majorité de locataires malgré la croissance du taux de propriétaires depuis le début des années quatre-vingt.

Tableau 20 – Evolution du statut d'occupation des logements bruxellois

| Années | Taux de propriétaires (en %) | Taux de locataires (en %) |
|--------|---------------------------------|------------------------------|
| 1981 | 31 | 69 |
| 1991 | 38 | 62 |
| 1998 | 43 | 57 |

Source : PRD, 2001.

La proportion d'appartements est supérieure à celle des maisons. En 2000, on a vendu 3.174 habitations petites et moyennes et 1866 grandes habitations par rapport à 9.487 appartements. Le marché acquisitif est donc à 2/3 un marché d'appartements (8). Au sein du marché locatif, 84 % des logements enquêtés en 1998 sont des appartements alors que 16 % seulement sont des maisons unifamiliales (9).

On peut caractériser les logements suivant leur niveau de confort. Un logement sans confort est un logement qui ne dispose, ni de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, ni d'une salle de bain individualisée, ni d'une installation de chauffage central. Un logement disposant de petit confort a des lieux d'aisance à l'intérieur du logement et

(8) Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële Statistieken.

(9) Observatorium voor de Huren 1998.

(8) Institut National de Statistique, Statistiques financières.

(9) Observatoire des Loyers 1998.

comfort is een woning met weinig comfort die daarenboven over een centraleverwarmingsinstallatie beschikt. Als de woning over een keuken beschikt van meer dan 4 m², alsook een garage en ontspanningsruimten heeft, kunnen we spreken over een woning met veel comfort. Uit de enquête « Diversités urbaines » die tijdens de winter 1997-1998 werd uitgevoerd, blijkt dat 19 % van de woningen over geen enkel comfort beschikt. 19 % heeft weinig comfort en 62 % beschikt over een gemiddeld comfort.

2.3. De koopwoningmarkt

De gemiddelde verkoopprijs van de kleine en middelgrote woningen schommelt rond de 4.600.000 BEF (114.031 EUR). Hoe groter de woning, hoe hoger de prijs; van 3.400.000 BEF (84.284 EUR) voor kleine woningen tot 4.685.000 BEF (116.138 EUR) voor woningen met een bewoonbare oppervlakte van minder dan 140 m² en 5.440.000 BEF (134.854 EUR) voor woningen met een bewoonbare oppervlakte tussen de 140 en 250 m². De gemiddelde verkoopprijs van de appartementen is lager en belooft slechts 2.886.000 BEF (71.542 EUR). 25 % van de huizen wordt verkocht voor minder dan 3.500.000 BEF (86.763 EUR), 25 % van de huizen wordt verkocht voor meer dan 5.800.000 BEF (148.778 EUR) (tabellen 21, 22 et 23).

une salle de bain individualisée. Un logement de moyen confort est un logement de petit confort qui en outre dispose d'une installation de chauffage central. En fonction de l'existence dans le logement d'une cuisine de superficie supérieure à 4 m², d'un garage et d'espaces récréatifs, le logement fait partie de l'ensemble des logements de grand confort. D'après l'enquête « Diversités urbaines » réalisée dans le cours de l'hiver 1997-1998, 19 % des logements ne disposent pas d'aucun élément de confort, 19 % sont de petit niveau de confort et 62 % disposent au moins de moyen confort.

2.3. Le marché acquisitif

Le prix de vente moyen des habitations petites et moyennes se situe aux environs de 4.600.000 BEF (114.031 EUR). Selon la taille de l'habitation, le prix augmente; de 3.400.000 BEF (84.284 EUR) pour des petites habitations à 4.685.000 BEF (116.138 EUR) pour des habitations de superficie habitable de moins de 140 m² et 5.440.000 BEF (134.854 EUR) pour des habitations de superficie comprise entre 140 m² et 250 m². Le prix de vente moyen des appartements est inférieur puisqu'il n'atteint que 2.886.000 BEF (71.542 EUR). 25 % des maisons vendues le sont à moins de 3.500.000 BEF (86.763 EUR), 25 % des maisons vendues le sont à plus de 5.800.000 BEF (148.778 EUR) (tableaux 21, 22 et 23).

Tabel 21 – Vergelijking van de verkoopprijzen van de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tableau 21 – Comparaison des prix de vente des habitations en Région bruxelloise

| Jaar Années | Gemiddelde verkoopprijs van de kleine en middelgrote woningen | |
|----------------|---|--------------------------------------|
| | Statistieken Fortis Prix de vente moyen des habitations petites et moyennes Statistiques Fortis | Statistieken NIS Statistiques INS |
| 1998 | 4.472.000 BEF (110.858 EUR) | 4.281.000 BEF (106.123 EUR) |
| 1999 | 4.796.000 BEF (118.889 EUR) | 4.540.000 BEF (112.543 EUR) |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; FORTIS, Gids der onroerende waarden.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; FORTIS, Guide des valeurs immobilières.

Tabel 22 – Vergelijking van de verkoopprijzen van de appartementen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tableau 22 – Comparaison des prix de vente des appartements en Région bruxelloise

| Jaar Années | Gemiddelde verkoopprijs van de appartementen | |
|----------------|--|--------------------------------------|
| | Statistieken Fortis Prix de vente moyen des appartements Statistiques Fortis | Statistieken NIS Statistiques INS |
| 1998 | 2.752.000 BEF (68.220 EUR) | 2.795.000 BEF (69.286 EUR) |
| 1999 | 2.886.000 BEF (71.542 EUR) | 2.935.000 BEF (72.757 EUR) |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; FORTIS, Gids der onroerende waarden.

Source : FORTIS, Guide des valeurs immobilières.

Tabel 23 – Statistieken inzake de verkoopprijzen van de woningen volgens het woningtype**Tableau 23 – Statistiques relatives aux prix de vente des habitations suivant leur type**

| Statistiek | Apparte- menten | Verkoopprijs van de woningen (in 1000 BEF) | | | | |
|---|--------------------|---|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| | | Allemaal | < 65 m ² | 65-140 m ² | 140-250 m ² | > 250 m ² |
| Statistique | Appartements | Prix de vente des habitations (en 1000 BEF) | | | | |
| | | Toutes | < 65m ² | 65-140m ² | 140-250m ² | > 250m ² |
| Gemiddelde/Moyenne | 2886 | 4540 | 3400 | 4685 | 5440 | 5665 |
| 1 ^e kwartiel/1 ^{er} quartile | 1950 | 3500 | 2600 | 3600 | 4300 | 4500 |
| 3 ^e kwartiel/3 ^{ème} quartile | 4050 | 5800 | 4300 | 5700 | 6390 | 6500 |

Bron : FORTIS, Gids der onroerende waarden.

Source : FORTIS, Guide des valeurs immobilières

| Statistiek | Apparte- menten | Verkoopprijs van de woningen (en EUR) | | | | |
|---|--------------------|--|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| | | Allemaal | < 65 m ² | 65-140 m ² | 140-250 m ² | > 250 m ² |
| Statistique | Appartements | Prix de vente des habitations (en EUR) | | | | |
| | | Toutes | < 65m ² | 65-140m ² | 140-250m ² | > 250m ² |
| Gemiddelde/Moyenne | 71542 | 112568 | 84284 | 116138 | 134854 | 140431 |
| 1 ^e kwartiel/1 ^{er} quartile | 48339 | 86763 | 64452 | 89241 | 106594 | 111552 |
| 3 ^e kwartiel/3 ^{ème} quartile | 100397 | 143778 | 106594 | 141299 | 158404 | 161130 |

Bron : FORTIS, Gids der onroerende waarden

Source : FORTIS, Guide des valeurs immobilières

Alle tabellen vermelden de verkoopprijs van de woningen. De koper moet hierbij nog de registratierechten en de notariskosten tellen. De prijs voor het verwerven van een woning wordt door deze bijkomende kosten natuurlijk verhoogd. In tabel 24 vindt u een compilatie van deze gegevens, op basis van de diverse verkoopprijzen die voorkomen in tabel 23.

Tous les tableaux enregistrent les prix de vente des habitations. Pour l'acquéreur, à ce prix, doivent s'ajouter les droits d'enregistrement et les frais de notaire qui cumulés, augmentent le coût d'accès à l'habitation. Le tableau 24 compile ces données, ce à partir des différenciations des prix de vente du tableau 23.

Tabel 24 – Statistieken inzake de totale prijs voor het verwerven van een woning (verkoopprijs, registratierechten en notariskosten), opgesplitst per woningtype**Tableau 24 – Statistiques relatives aux coûts totaux d'accès (prix de vente, droits d'enregistrement et frais notariés) aux habitations suivant leur type**

| Statistiek | Apparte- menten | Totale prijs voor het verwerven van een woning (in 1000 BEF) | | | | |
|---|--------------------|--|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| | | Allemaal | < 65 m ² | 65-140 m ² | 140-250 m ² | > 250 m ² |
| Statistique | Appartements | Coûts totaux d'accès aux habitations (en 1000 BEF) | | | | |
| | | Toutes | < 65m ² | 65-140m ² | 140-250m ² | > 250m ² |
| Gemiddelde/Moyenne | 3325 | 5.195 | 3906 | 5359 | 6213 | 7.412 |
| 1 ^e kwartiel/1 ^{er} quartile | 2263 | 4.010 | 3001 | 4133 | 4924 | 5.150 |
| 3 ^e kwartiel/3 ^{ème} quartile | 4641 | 6.620 | 4924 | 6507 | 7287 | 7.977 |

Bron : FORTIS, Gids der onroerende waarden; eigen berekeningen.

Source : FORTIS, Guide des valeurs immobilières; calculs propres

Statistiek

Totale prijs voor het verwerven van een woning (in EUR)

| Statistique | Apparte- menten | Kleine en middelgrote woonhuizen | | | | |
|---|--------------------|--|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| | | Allemaal | < 65 m ² | 65-140 m ² | 140-250 m ² | > 250 m ² |
| Coûts totaux d'accès aux habitations (en EUR) | | | | | | |
| | Appartements | Maisons d'habitation petites et moyennes | | | | |
| | | Toutes | < 65m ² | 65-140m ² | 140-250m ² | > 250m ² |
| Gemiddelde/Moyenne | 82.424 | 128.780 | 96.827 | 132.846 | 154.016 | 183.738 |
| 1 ^e kwartiel/1 ^{er} quartile | 56.098 | 99.405 | 74.393 | 102.454 | 122.062 | 127.665 |
| 3 ^e kwartiel/3 ^{ème} quartile | 115.047 | 164.105 | 122.062 | 161.304 | 180.640 | 197.744 |

Bron : FORTIS, Gids der onroerende waarden; eigen berekeningen.

De afgelopen tien jaar zijn de verkoopprijzen van de woningen sterk gestegen. Zowel de prijzen van huizen als van appartementen zijn sterker gestegen dan het indexcijfer van de consumptieprijzen. Vooral de prijzen van de huizen zijn gestegen. Zowel uit de prijsstatistieken op basis van de gegevens van het Nationaal Instituut als uit deze die werden opgesteld aan de hand van de gegevens van FORTIS blijkt dat de prijzen (in frank) in tien jaar ongeveer met 50 % zijn gestegen. De grootte van de woning beïnvloedt de prijsstijging vrijwel niet. De prijs van de appartementen is minder sterk gestegen. Volgens het Nationaal Instituut voor de Statistiek zijn de prijzen (in frank) in tien jaar met 31 % gestegen, terwijl het indexcijfer van de consumptieprijzen slechts met 20 % is gestegen. De prijzen van de appartementen zijn vooral vanaf 1998 beginnen stijgen. Ervoor was er eerder sprake van een prijsstagnatie. Het is voor de bevolking die in Brussel woont of die er zich wil komen vestigen, dus moeilijker geworden om een woning aan te kopen.

Source : FORTIS, Guide des valeurs immobilières; calculs propres.

Les prix de vente des habitations ont augmenté de manière significative au cours des dix dernières années. Que ce soient les maisons ou les appartements, le taux d'accroissement de leurs coûts est supérieur à celui de l'indice des prix à la consommation. Les prix des maisons ont surtout augmenté. Que les statistiques de prix soient évaluées à partir des données collectées par l'Institut National de Statistique (tableau 25) ou par FORTIS (tableau 26), les prix, en francs courants, ont augmenté d'environ 50 % en dix ans. Le taux d'accroissement ne varie pas de manière significative avec la taille de la maison. Le prix des appartements a augmenté de manière moindre. D'après l'Institut National de Statistique, les prix, en francs courants, ont crû de 31 % en dix ans alors que l'indice des prix à la consommation n'a augmenté que de 20 %. L'accroissement du coût des appartements s'est surtout réalisée depuis 1998; auparavant, on pouvait plutôt parler de stagnation des prix. L'accès au marché acquisitif du logement est dès lors plus difficile pour la population bruxelloise ou désirant s'installer à Bruxelles.

Tabel 25 – Evolutie van de gemiddelde verkoopprijzen van de kleine en middelgrote woningen en van de appartementen (in frank)

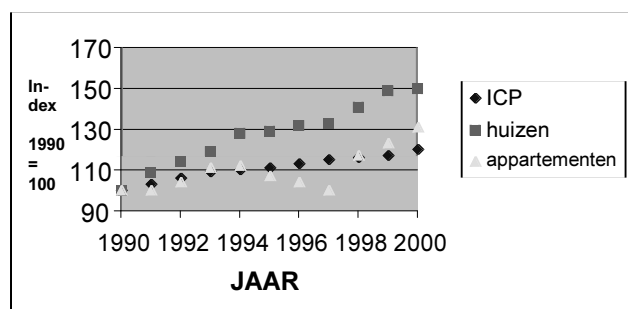
Tableau 25 – Evolution des prix de vente moyens des habitations petites et moyennes et des appartements (en francs courants)

| Jaar | Indexcijfer van de consumptie- prijzen | Gemiddelde verkoopprijzen | | | |
|--------|--|---------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| | | Kleine en middelgrote woningen | | Appartementen | |
| Années | Indice des Prix à la consommation | Waarde in | Ind.90 = 100 | Waarde in | Ind.90 = 100 |
| | | 1000 BEF | | 1000 BEF | |
| | | Prix de vente moyens | | | |
| | | Habitations petites et moyennes | | Appartements | |
| | | Valeur en | Ind.90 = 100 | Valeur en | Ind.90 = 100 |
| | | 1000 BEF | | 1000 BEF | |
| 1990 | 100 | 3043 | 100 | 2390 | 100 |
| 1991 | 103 | 3317 | 109 | 2382 | 100 |
| 1992 | 106 | 3458 | 114 | 2491 | 104 |
| 1993 | 109 | 3633 | 119 | 2658 | 111 |
| 1994 | 110 | 3886 | 128 | 2677 | 112 |
| 1995 | 111 | 3941 | 129 | 2559 | 107 |
| 1996 | 113 | 4006 | 132 | 2481 | 104 |
| 1997 | 115 | 4186 | 133 | 2388 | 100 |
| 1998 | 116 | 4281 | 141 | 2795 | 117 |
| 1999 | 117 | 4540 | 149 | 2935 | 123 |
| 2000 | 120 | 4569 | 150 | 3121 | 131 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken.

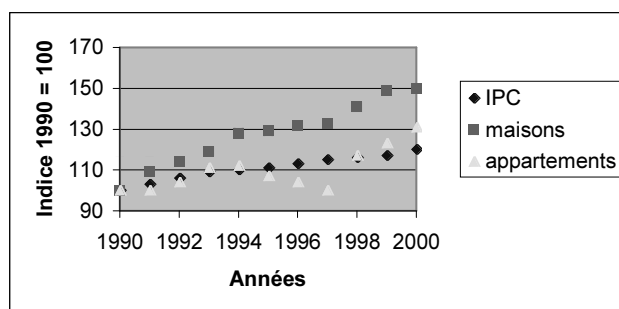
Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières.

Grafiek 4 – Evolutie van de gemiddelde verkoopprijzen van de kleine en middelgrote woningen en van de appartementen (in frank 1990-2000)



Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Graphique 4 – Evolution des prix de vente moyens des habitations petites et moyennes et des appartements (en francs courants 1990-2000)



Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres

Tabel 26 – Evolutie van de gemiddelde verkoopprijzen van de kleine en middelgrote woningen en van de appartementen (in frank)

Tableau 26 – Evolution des prix de vente moyens des habitations petites et moyennes et des appartements (en francs courants)

| Jaar | ICP | Gemiddelde verkoopprijzen van de woningen | | | |
|------|-----|---|-----------------|------------------|-----------------|
| | | Woonhuizen | | Appartementen | |
| | | V.A. in 1000 BEF | Ind. 1990 = 100 | V.A. in 1000 BEF | Ind. 1990 = 100 |
| 1990 | 100 | 2972 | 100 | 2451 | 100 |
| 1991 | 103 | 3191 | 107 | 2427 | 99 |
| 1992 | 106 | 3407 | 115 | 2507 | 102 |
| 1993 | 109 | 3587 | 121 | 2531 | 103 |
| 1996 | 113 | 3896 | 131 | 2525 | 103 |
| 1997 | 115 | 4108 | 138 | 2577 | 105 |
| 1998 | 116 | 4238 | 143 | 2752 | 112 |
| 1999 | 117 | 4541 | 153 | 2886 | 118 |

Bron : FORTIS, Gids der onroerende waarden; eigen berekeningen.

Source : FORTIS, Guide des valeurs immobilières; calculs propres

Tabel 27 – Evolutie van de verkoopprijzen van de kleine en middelgrote woningen volgens de grootte ervan (in frank)

Tableau 27 - Evolution des prix de vente des habitations petites et moyennes suivant leur taille (en francs courants)

| Jaar | Gemiddelde verkoopprijs van de woningen volgens de grootte ervan | | | | | |
|--------|--|--------------|-------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| | < 65 m ² | | van 65 tot 140 m ² | | van 140 tot 250 m ² | |
| | V.A. in 1000 BEF | Ind.90 = 100 | V.A. in 1000 BEF | Ind.90 = 100 | V.A. in 1000 BEF | Ind.90 = 100 |
| Années | Prix de vente moyen des habitations suivant leur taille | | | | | |
| | < 65 m ² | | De 65 à 140 m ² | | De 140 à 250 m ² | |
| | V.A. en 1000 BEF | Ind.90 = 100 | V.A. en 1000 BEF | Ind.90 = 100 | V.A. en 1000 BEF | Ind.90 = 100 |
| 1990 | 2260 | 100 | 3185 | 100 | 3635 | 100 |
| 1991 | 2415 | 107 | 3360 | 105 | 3950 | 109 |
| 1992 | 2630 | 116 | 3605 | 113 | 4110 | 113 |
| 1993 | 2765 | 122 | 3765 | 118 | 4350 | 120 |
| 1996 | 2860 | 127 | 3995 | 125 | 4855 | 134 |
| 1997 | 2950 | 131 | 4190 | 132 | 5065 | 139 |
| 1998 | 3060 | 135 | 4395 | 138 | 5125 | 141 |
| 1999 | 3400 | 150 | 4685 | 147 | 5440 | 150 |

Bron : ANHYP, ASLK, FORTIS, Gids der onroerende waarden; eigen berekeningen.

De verkoopprijs van de woningen hangt af van de ligging. Ook de prijsevolutie verschilt van gemeente tot gemeente. Om dit duidelijk te maken vindt u in tabel 28 de gemiddelde verkoopprijzen van de woningen en de evolutie van die prijzen per gemeentegroep. Deze groepen werd bepaald volgens het prijzenpeil en de geografische nabijheid. Tijdens de periode stijgt de vastgoedmarkt vooral in de rijke gemeenten van de tweede gordel, maar ook in de gemengde gemeenten van de eerste gordel.

Source : ANHYP, CGER, FORTIS, Guide des valeurs immobilières; calculs propres.

Les prix de vente des habitations sont spatialement différenciés. En outre, l'évolution de ceux-ci diffère de commune à commune. Pour ce faire, le tableau 28 enregistre, d'une part, les prix de vente moyens des habitations et, d'autre part, l'évolution de ceux-ci par groupe de communes délimités suivant le niveau du prix de vente et la proximité géographique. Le marché immobilier est en hausse durant la période surtout dans les communes aisées de deuxième couronne mais aussi dans les communes mixtes de première couronne.

Tabel 28 – Evolutie van de verkoopprijzen van de kleine en middelgrote woningen volgens de gemeenten (in frank)

Tableau 28 – Evolution des prix de vente des habitations petites et moyennes suivant les communes (en francs courants)

| Gemeentegroep | Gemiddelde verkoopprijs van de kleine en middelgrote woningen (2000) | Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs (1990 - 2000) |
|--|--|---|
| Groupe de communes | Prix de vente moyen des habitations petites et moyennes (2000) | Evolution du prix de vente moyen (1990 - 2000) |
| Anderlecht, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek | 4.112.000 BEF/(101.934 EUR) | 1.34 |
| Anderlecht, Koekelberg, Molenbeek Saint-Jean, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek | 4.334.000 BEF/(107.437 EUR) | 1.33 |
| Brussel-Stad Bruxelles-Ville | 4.797.000 BEF/(118.914 EUR) | 1.37 |
| Sint-Agatha-Berchem, Evere, Ganshoren, Jette Berchem Sainte-Agathe, Evere, Ganshoren, Jette | 4.847.000 BEF/(120.154 EUR) | 1.37 |
| Etterbeek, Vorst, Elsene, Sint-Gillis Etterbeek, Forest, Ixelles, Saint-Gilles | | |

Oudergem, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde,
Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe
Auderghem, Uccle, Watermael-Boitsfort,
Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre

5.411.000 BEF134.135 EUR

1.44

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

2.4. De huurwoningmarkt

De resultaten van de enquêtes die uitmondten in de oprichting van het Observatorium voor de Huren vindt u terug in tabel 29. In 1998 bedroeg de gemiddelde maandelijkse huurprijs 15.381 BEF. Geactualiseerd, komt dit bedrag thans neer op 16.304 BEF (404 EUR).

2.4. Le marché locatif

Les résultats des enquêtes ayant entraîné la création de l'Observatoire des Loyers sont enregistrés dans le tableau 29. En 1998, le loyer mensuel moyen était de 15381 BEF, soit aujourd'hui actualisé à 16304 BEF (404 EUR).

Tabel 29 – Statistieken inzake de woninghuurprijzen

Tableau 29 – Statistiques de loyers des logements

| Jaar | Huurprijsstatistieken (in BEF) (<i>in EUR</i>) | | | |
|---------------------------------|---|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs | 1 ^e kwartiel | 3 ^e kwartiel |
| Années | Statistiques de loyers (en BEF) (<i>en EUR</i>) | | | |
| | Loyer moyen | Loyer médian | 1 ^{er} quartile | 3 ^{ème} quartile |
| 1992 | 13836 | 12000 | 9000 | 16000 |
| 1998 | 15381 | 14000 | 10500 | 18000 |
| 2001 | 16304 | 14840 | 11130 | 19080 |
| (actualisering)/(actualisation) | 404 | 368 | 276 | 473 |

Bron : Observatorium voor de Huren 1992 en 1998.

Deze huurprijzen kunnen ook worden opgesplitst volgens de grootte en het comfortpeil van de woning (tabel 30).

Source : Observatoire des Loyers 1992 et 1998.

De même, ces loyers peuvent être différenciés suivant la taille et le niveau de confort du logement (tableau 30).

Tabel 30 – Opsplitsing van de gemiddelde huurprijzen der woningen volgens de grootte en het comfortpeil ervan (1998 actualisering 2001)

Tableau 30 – Différenciation des loyers moyens des logements suivant leur taille et leur niveau de confort (1998 actualisation 2001)

| Aantal slaapkamers | Gemiddelde maandelijkse huurprijzen (in BEF) (<i>in EUR</i>) | | | | | |
|------------------------|--|--------------|---------------|--------------|------------------------|---------------------------------|
| | Zonder conf. | Weinig conf. | Gemidd. conf. | Veel conf. | Veel conf. + ontsp. r | Veel conf. + ontsp. r. + garage |
| Nombre de chambres | Loyers mensuels moyens (en BEF) (<i>en EUR</i>) | | | | | |
| | Sans conf. | Petit conf. | Moyen conf. | Grand conf. | Grand conf. + esp.réc. | Grand conf. + esp.réc. + garage |
| 1 slaapkamer/chambre | 11782 292 | 13371 333 | 13422 333 | 14759 366 | 14458 358 | 13787 342 |
| 2 slaapkamers/chambres | 13221 328 | 14166 351 | 16418 407 | 16076 399 | 18606 461 | 20652 512 |
| 3 slaapkamers/chambres | | 17881 443 | 17857 443 | 17503 434 | 16642 413 | 24298 602 |

Zonder conf. = woningen zonder toilet binnenshuis, zonder badkamer noch centraleverwarmingsinstallatie; weinig conf. = woningen met een toilet binnenshuis en met een badkamer; gemiddeld conf. = woningen met weinig comfort en met een centraleverwarmingsinstallatie; veel conf. = woningen met gemiddeld comfort die beschikken over een keuken van meer dan 4 m²; veel conf. + ontsp.r. = woningen met veel comfort die tevens beschikken over ontspanningsruimten; veel conf. + ontsp.r. + garage = woningen met veel comfort die tevens over ontspanningsruimten en een garage beschikken.

Bron : De Keersmaecker M.L., 1998, Observatorium voor de Huren 1ère partie – Le coût du logement, rapport de recherche.

Er konden geen nieuwe statistieken worden opgesteld, omdat het Observatorium voor de Huren de afgelopen jaren geen onderzoek deed naar de huurprijzen. Er werden wel statistieken opgesteld op basis van de advertenties in de « Vlan » (tabel 31), maar deze statistieken vormen eerder een indicatie en zijn geenszins exhaustief. De opgetekende gemiddelde huurprijzen zijn duidelijk hoger dan de gemiddelde huurprijzen die worden begroot op basis van de gegevens van het Observatorium voor de Huren, zelfs als deze worden geactualiseerd. Twee redenen kunnen hiervoor worden aangegeven. Ten eerste hebben de gegevens van het Observatorium voor de Huren enkel betrekking op de huurprijzen die ook echt door de huurder werden aanvaard, terwijl er misschien niet wordt ingegaan op de huurprijzen die in de advertenties van de « Vlan » worden gevraagd. Ten tweede, zoals reeds eerder gezegd, hebben de advertenties van de « Vlan » betrekking op de markt van middelgrote tot luxueuzere woningen. Het segment van de kleine woningen met minder comfort komt weinig aan bod. De statistiek inzake de mediane huurprijs is wellicht interessanter, omdat deze minder rekening houdt met de aanwezigheid van zeer hoge huurprijzen in het gebruikte staal.

Sans conf. = logements sans lieux d'aisance à l'intérieur du logement, sans salle de bain et sans chauffage central; petit conf. = logements disposant de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain; moyen conf. = logements de petit confort et disposant d'une installation de chauffage central; grand conf. = logements de moyen confort disposant d'une cuisine de plus de 4 m²; grand conf. + esp.réc. = logements de grand confort disposant d'espaces récréatifs; grand conf. + esp.réc. + garage = logements de grand confort disposant d'espaces récréatifs et d'un garage.

Source : De Keersmaecker M.L., 1998, Observatoire des Loyers 1ère partie – Le coût du logement, rapport de recherche.

La construction de nouvelles statistiques n'étant pas possible vu la non-réurrence ces dernières années de l'enquête-loyers de l'Observatoire des Loyers, des statistiques sont construites à partir du dépouillement des petites annonces du Vlan (tableau 31). Ces statistiques sont indicatives d'une situation et non-exhaustives. Les loyers moyens enregistrés sont nettement supérieurs aux loyers moyens estimés à partir des données de l'Observatoire des Loyers, même si ceux-ci sont actualisés. Deux raisons sont à invoquer. D'une part, l'Observatoire des Loyers ne couvre que des loyers acceptés par les locataires tandis que les loyers proposés dans les annonces du Vlan ne rencontrent peut-être pas de demande effective. D'autre part, comme cela a déjà été noté, les annonces du Vlan se rapportent à un marché de moyenne à haute gamme. Le segment des petits logements de moindre confort n'est que peu couvert. La statistique de loyer médian est probablement plus intéressante puisqu'elle tient moins compte de la présence dans l'échantillon de loyers très élevés.

Tabel 31 – Huurprijsstatistieken van de Brusselse woningen, op basis van de advertenties in de « Vlan » (2001) ⁽¹⁰⁾**Tableau 31 – Statistiques de loyers des logements bruxellois récoltés à partir des annonces du Vlan (2001) ⁽¹⁰⁾**

| Appartement-type Type d'appartement | Statistieken van de maandelijkse huurprijzen (in BEF) (<i>in EUR</i>) | | | |
|--|---|--------------------------------------|---|--|
| | Gemiddelde huurprijs Loyer moyen | Mediane huurprijs Loyer médian | 1 ^e kwartiel 1 ^{er} quartile | 3 ^e kwartiel 3 ^{ème} quartile |
| Allemaal/Tous | 28684 711 | 25600 635 | 18500 459 | 35000 868 |
| 1 slaapkamer/chambre | 21269 527 | 18500 459 | 16000 397 | 25000 620 |
| 2 slaapkamers/chambres | 34548 856 | 32000 793 | 25000 620 | 40000 992 |

Bron : advertenties van de « Vlan »; eigen onderzoek.

Source : annonces du Vlan; propre dépouillement.

Uit de gegevens van de Huisvestingsbeurs waarover we beschikken, blijkt dat de gemiddelde maandelijkse huurprijs van een appartement met één slaapkamer meer bedraagt dan 13.875 BEF (344 EUR). De maandelijkse huurprijs van een appartement met twee slaapkamers ligt hoger dan 16.527 BEF (410 EUR) en deze van een appartement met drie slaapkamers is duurder dan 22.595 BEF (560 EUR).

Het is ook interessant te weten in hoeverre de huurprijzen de afgelopen jaren zijn gestegen. Aangezien we weten dat de prijsstijging zich vanaf 1986 ⁽¹¹⁾ heeft ingezet, vindt u de prijsevolutie vanaf dat jaar in tabel 32 terug. De huurprijzen (in frank) zijn tussen 1986 en 1998 met ongeveer 50 % gestegen. Vooral tussen 1986 en 1992 is er sprake van een forse stijging. Daarna volgen de huurprijzen gemiddeld de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Vanaf 1986 zorgen de daling van de olieprijsen en de saneringsmaatregelen van de regering voor een heropleving van de economie. Door de afschaffing van de maatregelen voor de huurprijsmatiging, stijgen de huurprijzen opnieuw. De interestvoeten van de hypothecaire leningen dalen. Deze factoren die zorgen voor een conjuncturele heropleving, vallen in Brussel samen met stedenbouwkundige spanningen die het gevolg zijn van de groeiende internationale functie van de stad en de uitbreiding van de tertiaire sector. De aantrekkelijke vastgoedrendementen in de tertiaire sector waaien over op de andere sector van de vastgoedmarkt. De prijzen schieten de hoogte in.

Aan het begin van de jaren negentig vertraagt de economische groei en stijgen de hypothecaire interestvoeten. Er is groeiende onzekerheid omtrent de inkomensevolutie en de investeringen dalen. Binnen de beperkingen van de

D'après les données de la Bourse du Logement dont nous disposons, il apparaît que le loyer mensuel moyen d'un appartement une chambre est supérieur à 13.875 BEF (344 EUR), celui d'un appartement deux chambres est supérieur à 16.527 BEF (410 EUR) et celui d'un appartement trois chambres est supérieur à 22.595 BEF (560 EUR).

Il est utile aussi d'apprécier dans quelle mesure les loyers des logements ont augmenté au cours de ces dernières années. Comme on admet que l'inflexion des prix à la hausse s'est marquée à partir de 1986 ⁽¹¹⁾, le tableau 32 enregistre les évolutions de prix depuis cette date. Le taux d'augmentation des loyers en francs courants est d'environ 50 % entre 1986 et 1998. Cet accroissement est surtout important entre 1986 et 1992; par la suite, les loyers en moyenne ont tendance à suivre l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

A partir de 1986, le contre-choc pétrolier associé aux mesures d'assainissement du gouvernement permet à l'économie belge de se relever. La suppression des mesures de modération de l'évolution des loyers contribue à leur hausse. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires diminuent. Ces facteurs conjoncturels de relance du marché de l'immobilier se conjuguent à Bruxelles avec l'apparition de tensions urbanistiques liées à l'internationalisation de la ville et à sa tertiairisation. Les rendements immobiliers attrayants dans le secteur tertiaire exercent une forte contagion sur les autres segments du marché immobilier. Il y a une flambée des prix.

Au début des années nonante, on assiste au ralentissement de la croissance économique et à l'augmentation des taux d'intérêt des emprunts hypothécaires. L'incertitude naît sur la formation des revenus et les investissements

(10) Ter informatie.

(11) Lees hierover meer in de opeenvolgende rapporten van de enquêtes van het Observatorium voor de Huren en in sommige publicaties zoals, De Keersmaecker M.L., 1994, Loyers bruxellois. La cohérence dans l'exclusion, Les Cahiers de la Fondation Travail-Université, n°10.

(10) À titre indicatif.

(11) Voir à ce sujet les rapports successifs des enquêtes de l'Observatoire des Loyers et les publications comme par exemple, De Keersmaecker M.L., 1994, Loyers bruxellois. La cohérence dans l'exclusion, Les Cahiers de la Fondation Travail-Université, n°10.

wettelijke bepalingen geven de huurwet van 20 februari 1991 en van 1 maart 1991 de eigenaar-verhuurder van rechtswege de toestemming de huurprijs aan de prijzenindex aan te passen. Als gevolg van de starre manier waarop ze tot stand komen, blijven de huurprijzen stijgen, maar de stijging vermindert.

Vanaf 1995 dalen de huurprijzen lichtjes. De koopwoningmarkt blijft daarentegen stijgen. De huurprijzen die in de « Vlan » worden aangeboden, zijn hoger. Op de Brusselse vastgoedmarkt doet zich een dualiteit voor : stagnerende huurprijzen in sommige vastgoedsectoren die minder rendabel zijn (hoewel die huurprijzen hoog blijven) en hogere huurprijzen en stijgende prijzen voor de marktsegmenten die door de internationalisering van de stad worden beïnvloed.

diminuent. Les lois sur les loyers du 20 février 1991 et du 1er mars 1991 accordent le plein-droit au propriétaire-bailleur de procéder à l'adaptation du loyer à l'indice des prix dans les limites de la formule légale. Les loyers continuent à augmenter, de par la rigidité de leur mode de formation mais cet accroissement devient plus faible.

A partir de 1995, s'amorce une légère décroissance des loyers. Par contre, le marché de l'immobilier acquisitif continue à augmenter. Les loyers proposés dans le Vlan sont plus élevés. On peut admettre à une dualisation du marché de l'immobilier à Bruxelles : des loyers en stagnation, mais néanmoins chers, pour certains segments de moindre rentabilité du marché immobilier et des loyers plus élevés et des prix en croissance pour les segments du marché inclus dans le processus d'internationalisation de la ville.

Tabel 32 – Evolutie van de secundaire huurprijzen van de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in frank)

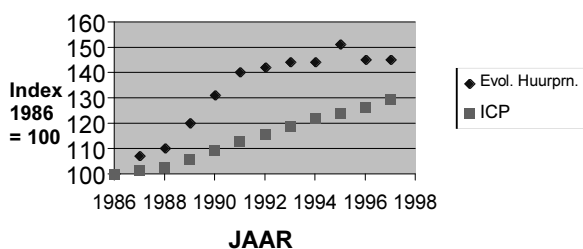
Tableau 32 – Evolution des loyers marginaux des logements dans la Région bruxelloise (en francs courants)

| Jaar Années | Maandelijkse huurprijzen van de woningen Loyers mensuels des logements | | Indexcijfer van de consumptieprijzen index 1990 = 100 Ind.Prix à la Consommation indice 1990 = 100 |
|----------------|---|---------------------------------------|---|
| | Waarde in BEF Valeur en BEF | Index 1990 = 100 Indice 1990 = 100 | |
| | 1986 | 10481 | |
| 1987 | 11171 | 107 | 102 |
| 1988 | 11579 | 110 | 103 |
| 1989 | 12615 | 120 | 106 |
| 1990 | 13707 | 131 | 110 |
| 1991 | 14651 | 140 | 113 |
| 1992 | 14931 | 142 | 116 |
| 1993 | 15089 | 144 | 119 |
| 1994 | 15093 | 144 | 122 |
| 1995 | 15784 | 151 | 124 |
| 1996 | 15191 | 145 | 126 |
| 1997 | 15165 | 145 | 129 |

Bron : Observatorium voor de Huren; eigen berekeningen.

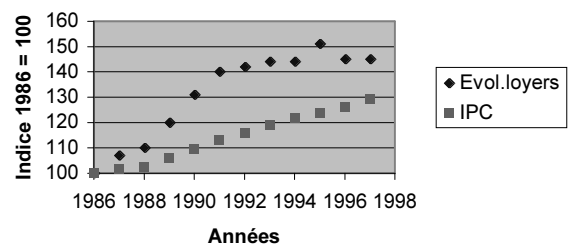
Source : Observatoire des Loyers; calculs propres.

Grafiek 5 – Evolutie van de secundaire huurprijzen van de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 1986-1997 (in frank)



Bron : Observatorium voor de Huren

Graphique 5 – Evolution des loyers marginaux des logements dans la Région bruxelloise 1986-1997 (en francs courants)



Source : Observatoire des Loyers.

Aangezien de vastgoedmarkt gesegmenteerd is, fluctueren de huurprijsstijgingen volgens de kenmerken van de woningen (tabel 33). Zo beginnen de meest comfortabele woningen vanaf 1986 te stijgen. De huurprijzen van de minder comfortabele woningen volgen daarna in hun kielzog. Tussen 1990 en 1998 absorberen de huurprijzen van de meest comfortabele woningen stilaan de vorige stijgingen. De huurprijzen van de goedkoopste woningen zijn dan evenwel aan een inhaalbeweging toe en stijgen bijgevolg tijdens diezelfde periode.

Le marché immobilier étant segmenté; des fluctuations des augmentations de loyers apparaissent suivant les caractéristiques des logements (tableau 33). Ainsi, à partir de 1986, ce sont les prix des logements les plus confortables qui commencent à croître, entraînant à leur suite les loyers de logements plus médiocres. Entre 1990 et 1998, les loyers des logements les plus confortables absorbent petit-à-petit les croissances de prix passées. Par contre, par effet de contagion, les loyers des logements les moins chers du marché accusent des augmentations durant cette même période.

Tabel 33 – Evolutie van de secundaire huurprijzen van de appartementen volgens het comfortpeil en het aantal slaapkamers (in frank)

Tableau 33 – Evolution des loyers marginaux des appartements suivant le niveau de confort et le nombre de chambres (en francs courants)

| Jaar | Evolutie van de secundaire huurprijzen van de appartementen (index 1990 = 100) | | | | | |
|------------------------------|--|--|--------|-------------------|--------------------------------|------------------|
| | Geheel | Volgens het comfortpeil | | | Volgens het aantal slaapkamers | |
| Années | Ensemble | Zonder | Weinig | Gemiddeld en veel | Eén slaapkamer | Twee slaapkamers |
| | | Evolution des loyers marginaux moyens des appartements (indice 1990 = 100) | | | | |
| Suivant le niveau de confort | | | | | | |
| | | Sans | Petit | Moyen et grand | Suivant le nombre de chambres | |
| | | | | | Une chambre | Deux chambres |
| 1990 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1991 | 103 | 99 | 108 | 108 | 103 | 104 |
| 1992 | 106 | 100 | 114 | 112 | 108 | 112 |
| 1993 | 107 | 107 | 117 | 110 | 115 | 114 |
| 1994 | 108 | 112 | 119 | 108 | 121 | 111 |
| 1995 | 111 | 113 | 121 | 106 | 119 | 109 |
| 1996 | 109 | 117 | 120 | 101 | 112 | 110 |
| 1997 | 109 | 118 | 119 | 99 | 109 | 110 |

Bron : Observatorium voor de Huren; eigen berekeningen.

De stijging van de huurprijzen hangt ook af van de gemeente waarin de woning is gelegen. Aan de hand van de gegevens van het Observatorium voor de Huren kan het verloop van deze fluctuaties worden nagegaan. In tabel 34 vindt u het jaarlijkse stijgingspercentage van de secundaire huurprijzen (in frank), per gemeente en per periode. De prijsstijging die zich tijdens de vorige periode in de gemeenten van de tweede gordel voordeed, zet zich tussen 1998 en 1992 door in alle gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De prijzen rijzen de pan uit. Tussen 1992 en 1996 valt deze stijging stil. De prijzen dalen lichtjes in de gemeenten van de tweede gordel, maar blijven wel de duurste.

Source : Observatoire des Loyers; calculs propres.

Les loyers sont aussi caractérisés par une augmentation différenciée suivant les communes. A partir des données de l'Observatoire des Loyers, il est possible de tester la variation de ce taux d'évolution. Le tableau 34 enregistre, par groupe de communes et par période, les taux de croissance annuels des loyers marginaux exprimés en francs courants. Entre 1988 et 1992, le mouvement de flambée des prix, amorcé au cours de la période précédente dans les communes de deuxième couronne, se diffuse dans toutes les communes de la Région bruxelloise. C'est la flambée des prix. Entre 1992 et 1996, le mouvement s'atténue. Les communes de deuxième couronne et les communes d'Etterbeek et d'Ixelles entament une légère diminution des prix, tout en demeurant les plus chères.

Tabel 34 – Onderscheid tussen de gemeenten inzake de huurprijsstijgingen (in frank)**Tableau 34 – Variation communale des taux de croissance des loyers (en francs courants)**

| Gemeentegroep Groupes de communes | Stijgingspercentage van de huurprijzen volgens de periodes (in %) Taux d'évolution des loyers suivant les périodes (en %) | | |
|--|--|-----------|-----------|
| | 1988-1990 | 1990-1992 | 1992-1996 |
| Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek en Koekelberg | 9.3 | 3.3 | 1.1 |
| Anderlecht, Molenbeek Saint-Jean et Koekelberg | | | |
| Brussel-Stad Bruxelles-Ville | 8.1 | 2.0 | 2.4 |
| Etterbeek en Elsene | 3.2 | 11.8 | - 1.1 |
| Etterbeek et Ixelles | | | |
| Vorst en Sint-Gillis | 12.3 | 6.0 | 3.9 |
| Forest et Saint-Gilles | | | |
| Ganshoren, Sint-Agatha-Berchem, Jette en Evere | 10.0 | 3.7 | 2.6 |
| Ganshoren, Berchem Sainte-Agathe, Jette et Evere | | | |
| Schaarbeek en Sint-Joost-ten-Node | 10.4 | 4.8 | 1.2 |
| Schaerbeek et Saint-Josse-ten-Noode | | | |
| Oudergem, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe | 5.6 | 7.1 | - 2.2 |
| Auderghem, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwé Saint-Lambert et Woluwé Saint-Pierre | | | |

Bron : De Keersmaecker M.L., 1998, Observatorium voor de Huren – 1ère partie – Le coût du logement, rapport de recherche.

2.5. Bepaling van het begrip « middelgrote woning »

Op basis van de statistische ramingen van de kostprijs van een koop- of huurwoning (via diverse methodes), kunnen we prijsgrenzen (boven- en ondergrens) bepalen voor middelgrote woningen (tabellen 35 en 36).

Tabellen 35 – Verkoopprijsgrenzen van Brusselse middelgrote woningen

| Woningtype | Verkoopprijsgrenzen (in BEF) (in EUR) |
|-------------|---|
| Appartement | van 1.950.000 tot 4.050.000 BEF van 48.339 EUR tot 100.397 EUR |
| Huis | van 3.500.000 tot 5.800.000 BEF van 86.763 EUR tot 143.778 EUR |

Bron : eigen berekeningen.

Source : De Keersmaecker M.L., 1998, Observatoire des Loyers – 1ère partie – Le coût du logement, rapport de recherche.

2.5. Détermination du « logement moyen »

A partir des estimations statistiques des coûts d'accès au logement par différentes méthodes, on peut proposer des bornes de prix de « logement moyen » (tableaux 35 et 36).

Tableau 35 – Bornes de prix de vente du logement moyen bruxellois

| Type de logement | Bornes de prix de vente (en BEF) (en EUR) |
|------------------|---|
| Appartement | de 1.950.000 à 4.050.000 BEF de 48.339 EUR à 100.397 EUR |
| Maison | de 3.500.000 à 5.800.000 BEF de 86.763 EUR à 143.778 EUR |

Source : calculs propres.

Tabel 36 – Huurprijsgrenzen van de appartementen volgens het aantal slaapkamers ⁽¹²⁾

| Aantal slaapkamers | Grenzen van maandelijkse huurprijzen (in BEF) (in EUR) |
|-------------------------------|--|
| Alle appartementen | van 16000 tot 28000 BEF van 397 EUR tot 694 EUR |
| Appartement met 1 slaapkamer | van 13000 tot 21000 BEF van 322 EUR tot 521 EUR |
| Appartement met 2 slaapkamers | van 14000 tot 34000 BEF van 347 EUR tot 843 EUR |
| Appartement met 3 slaapkamers | >17000 BEF >421 EUR |

Bron : eigen berekeningen.

3. Verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt

Sinds de tweede helft van de jaren tachtig kende de Brusselse woonmarkt een periode met sterke prijsstijgingen. De huisvestingsprijs steeg : zowel de huurprijzen als de verkoopprijs van woningen gingen de hoogte in. Ook vandaag merken we deze prijsstijging nog steeds. Bovendien kenden de lonen en sociale uitkeringen dergelijke stijging niet. Deze situatie bleef natuurlijk niet zonder gevolgen voor de Brusselse bevolking die het steeds moeilijker krijgt binnen het aanbod iets te vinden dat aan haar behoeften voldoet. Uit eerdere studies bleek al dat er een sociale vraag naar woningen bestaat ⁽¹³⁾. In dit hoofdstuk wordt de kwantificering van die sociale vraag geactualiseerd. Hiervoor kwantificeren we ten eerste het deel van de huurenkoopmarkt dat beschikbaar is voor elk inkomensdecil. Vervolgens kijken we naar het deel van de gezinsuitgaven dat voor huisvesting wordt besteed. Tot slot peilen we naar de op de verhouding bewoner-woning gebaseerde indicatoren inzake de sociale vraag.

3.1. Bepaling van het deel van de huurwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdecielen

Het eerste deel van deze analyse is gewijd aan de evaluatie van het deel van de huurwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdecielen. Naar de huurwoningmarkt wordt gepeild op basis van de gegevens van het Observatorium voor de Huren; de inkomensstatistieken worden opgesteld aan de hand van de gegevens van het Nationaal Instituut voor de Statistiek inzake de belastbare inkomens van de belastingplichtigen.

(12) Ter informatie.

(13) De Keersmaecker M.L. et Carton L., 1992, Action publique et Droit au Logement, eds Artel, Namur en De Keersmaecker M.L. et Carton L., 1995, Le Droit au Logement. Bilan d'une première législature bruxelloise, EVO, Bruxelles.

Tableau 36 – Bornes de loyers des appartements suivant le nombre de chambres ⁽¹²⁾

| Nombre de chambres | Bornes de loyers mensuels (en BEF) (en EUR) |
|------------------------|--|
| Tous appartements | De 16000 à 28000 BEF De 397 EUR à 694 EUR |
| Appartement 1 chambre | De 13000 à 21000 BEF De 322 EUR à 521 EUR |
| Appartement 2 chambres | De 14000 à 34000 BEF De 347 EUR à 843 EUR |
| Appartement 3 chambres | >17000 BEF >421 EUR |

Source : calculs propres.

3. Adéquation entre offre et demande de logement

Depuis la deuxième moitié des années quatre-vingt, le marché résidentiel bruxellois a connu une période de surchauffe et d'accroissement des coûts d'accès au logement, que ce soient les prix de vente ou les loyers des habitations. Cette augmentation des prix se ressent encore aujourd'hui. En outre, elle n'a pas été suivie par une croissance correspondante des salaires et des allocations sociales. Elle n'est dès lors pas sans répercussion pour la population bruxelloise qui a de plus en plus de mal à trouver dans l'offre une réponse à ses besoins. Des études antérieures ont en effet mis en exergue l'existence d'une demande sociale de logement ⁽¹³⁾. L'objet de ce chapitre est d'actualiser la quantification de cette demande sociale. Elle se fera, d'une part, par quantification de la part du marché locatif et acquisitif disponible à chaque décile de revenus; d'autre part, par la proportion des dépenses des ménages affectée au logement; enfin, par des indicateurs de demande sociale construits sur la relation habitant – logement.

3.1. Détermination de la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenu

La première partie de cette analyse est consacrée à l'évaluation de la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus. Le marché locatif est estimé à partir des données de l'Observatoire des Loyers; les statistiques de revenus sont construites à partir des données de l'Institut National de Statistique relatives aux revenus imposables des déclarants.

(12) A titre indicatif.

(13) De Keersmaecker M.L. et Carton L., 1992, Action publique et Droit au Logement, eds Artel, Namur et De Keersmaecker M.L. et Carton L., 1995, Le Droit au Logement. Bilan d'une première législature bruxelloise, EVO, Bruxelles.

Als we er van uitgaan dat de gezinnen slechts een gedeelte van hun inkomen kunnen besteden aan de huurprijs, kunnen we peilen naar het deel van de huurwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdecielen. We moeten toegeven dat de toegankelijkheid overschat is, aangezien de gegevens enkel betrekking hebben op woningen die een huurder hebben gevonden. Het deel van het budget werd natuurlijk arbitrair bepaald. In vroegere studies werd het maximum op 25 % bepaald. Als gevolg van de huurprijsstijging bepalen steeds meer vastgoedorganismen deze drempel op 30 %. We vergelijken dan ook beide budgetpercentages die voor huisvesting worden voorbehouden. (tabel 37).

Als we er van uitgaan dat de huurprijs met 25 % van het gezinsbudget gaat lopen, blijkt dat de gezinnen van het vijfde inkomensdeciel slechts toegang hebben tot 43 % van de Brusselse huurwoningmarkt. Dit percentage daalt voor de lagere decielen. Als we het budgetgedeelte tot 30 % optrekken, zien we dat de gezinnen vanaf het vierde deciel op een groter marktgedeelte terecht kunnen. Daarmee zijn evenwel niet alle problemen opgelost, want de gezinnen met een laag inkomen moeten het inkomensgedeelte dat wordt voorbehouden voor huisvesting zeker lager houden dan de andere gezinnen.

Si l'on considère que les ménages ne peuvent allouer plus qu'un certain montant de leurs revenus à leur loyer, on peut rechercher quelle est la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus. Il faut admettre que le pouvoir d'accès est surestimé puisque les données ne concernent que des logements qui ont trouvé un preneur. La part du budget est bien sûr déterminée de manière arbitraire. Des travaux antérieurs avaient fixé à 25 % ce seuil; en raison de l'augmentation des loyers, il apparaît que de plus en plus d'organismes à vocation immobilière fixent ce seuil à 30 %. Pour ce motif, nous comparerons les deux niveaux de part du budget à affecter au logement (tableau 37).

Si l'on admet que le loyer représente 25 % des revenus du ménage, il apparaît que les ménages du cinquième décile de revenus ne peuvent accéder qu'à 43 % du marché immobilier locatif bruxellois. Ces pourcentages diminuent pour les déciles inférieurs. Si l'on accroît la part des revenus à 30 %, à partir du quatrième décile, les ménages peuvent prétendre à des parts plus significatives du marché. Cela ne résout néanmoins pas tous les problèmes puisque la part du revenu à affecter au logement devrait être plus faible pour les ménages à bas revenus que pour les autres.

Tabel 37 – Deel van de Brusselse huurwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse belastbaarinkomensdecielen (1998)

Tableau 37 – Part de marché locatif bruxellois accessible à chaque décile de revenu imposable (1998)

| Inkomensdeciel bij 25 % van het inkomen Décile de revenu | Toegankelijk deel van de huurwoningmarkt (in %) bij 30 % van het inkomen | |
|--|---|-------------------|
| | Part du marché locatif accessible (en %) | |
| | Si 25 % du revenu | Si 30 % du revenu |
| 2 | 8 | 14 |
| 3 | 18 | 28 |
| 4 | 28 | 47 |
| 5 | 43 | 64 |
| 6 | 64 | 79 |
| 7 | 79 | 87 |
| 8 | 89 | 94 |
| 9 | 95 | 97 |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; Observatorium voor de Huren; eigen berekeningen.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; Observatoire des Loyers; calculs propres.

Het deel van de huurwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdecielen kan ook vergeleken worden in de tijd (tabel 38). Een eerste raming wordt gemaakt op basis van de vergelijking van de inkomensgedeelten die tijdens de jaren negentig werden besteed aan de huurprijs. Over het algemeen is er wat dat betreft geen groot verschil tussen de situatie aan het begin en aan het einde van het beschouwde decennium. Een uitzondering hierop vormen de gezinnen van het derde inkomensdeciel die hun koopkracht op de huurmarkt zien dalen vanaf 1990. Reden hier-

La part du marché locatif accessible à chaque décile de revenu peut être comparée dans le temps (tableau 38). Une première estimation est réalisée au départ de la comparaison des parts de revenus dévolues au loyer évaluées au cours des années nonante. De manière générale, il n'y pas beaucoup de modification entre la situation du début de la décennie et celle de la fin de la période considérée. Ce, mise à part la situation des ménages du troisième décile de revenus qui voient leur pouvoir de location diminuer à partir de 1990. La raison en est la hausse plus tardive des

voor is de latere huurprijstijging van de woningen met minder comfort die zich gedurende die periode doet gevoelen. In 1997 stagneren de huurprijzen ook voor de gezinnen van dat inkomensdecil.

loyers des logements de moindre confort se répercutant tout au long de la période considérée. En 1997, la stagnation des prix commence à se marquer aussi pour les ménages de ce décile.

Tabel 38 – Evolutie van het huurwoningmarktgedeelte dat toegankelijk is voor de diverse belastbaarinkomensdecilen (25 % van het inkomen)

Tableau 38 - Evolution de la part de marché locatif bruxellois accessible à chaque décile de revenus imposables (25 % du revenu)

| Deciel Déc. | Deel van de totale huurwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdecilen (in %) Part de marché locatif total accessible à chaque décile de revenus (en %) | | | | | | | |
|----------------|--|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 |
| 2 | 5 | 5 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 8 |
| 3 | 16 | 14 | 15 | 12 | 13 | 13 | 12 | 18 |
| 4 | 28 | 27 | 26 | 22 | 27 | 26 | 24 | 28 |
| 5 | 39 | 42 | 42 | 38 | 47 | 39 | 43 | 43 |
| 6 | 56 | 56 | 60 | 57 | 66 | 60 | 61 | 64 |
| 7 | 71 | 72 | 75 | 73 | 80 | 75 | 78 | 79 |
| 8 | 85 | 86 | 87 | 88 | 90 | 86 | 90 | 89 |
| 9 | 94 | 94 | 94 | 96 | 96 | 93 | 97 | 95 |

Bron : Observatorium voor de Huren; Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

De stagnatie van de koopkracht op de huurmarkt (zie tabel 38) mag ons de prijsstijging van het eind van de jaren tachtig niet doen vergeten. Hierdoor is de huidige situatie onvergelijkbaar met deze waarmee de gezinnen in 1982 op de Brusselse huurwoningmarkt werden geconfronteerd. Het is immers zo dat de gezinnen van het vijfde Brusselse decil in 1982 nog terecht konden op 55 % van de Brusselse huurwoningmarkt, terwijl dat percentage vanaf 1992 tot 42 terugviel. Deze daling is des te radicaler, omdat de gezinnen ondertussen minder welstellend zijn en tot de eerste inkomensdecilen behoren (tabel 39).

Source : Observatoire des Loyers; Institut National de Statistique, Statistiques financières; calculs propres.

La stagnation du pouvoir de location qui apparaît dans le tableau 38 ne doit cependant pas faire oublier l'augmentation des prix de la fin des années quatre-vingt qui fait que la situation actuelle n'a rien de comparable avec la situation des ménages en 1982 face au marché locatif bruxellois. En effet, si en 1982, les ménages du cinquième décile bruxellois pouvaient aborder 55 % du marché locatif bruxellois, ils n'accèdent plus qu'à 42 % du marché à partir de 1992. La diminution du marché locatif est d'autant plus radicale que les ménages sont moins nantis et classés parmi les premiers déciles de revenus (tableau 39).

Tabel 39 – Evolutie van het huurwoningmarktgedeelte dat toegankelijk is voor de diverse belastbaarinkomensdecilen (25 % van het inkomen)

Tableau 39 - Evolution de la part de marché locatif bruxellois accessible à chaque décile de revenus imposables (25 % du revenu)

| Deciel Déc. | Deel van de totale huurwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdecilen (in %) Part de marché locatif total accessible à chaque décile de revenus (en %) | | | | | | | |
|----------------|--|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1982 | 1985 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
| 2 | 16 | 7 | 5 | 5 | 6 | 5 | 4 | 5 |
| 3 | 30 | 28 | 25 | 20 | 21 | 15 | 13 | 14 |
| 4 | 42 | 40 | 36 | 30 | 31 | 25 | 23 | 25 |
| 5 | 55 | 53 | 47 | 49 | 47 | 39 | 37 | 42 |
| 6 | 64 | 67 | 60 | 61 | 59 | 54 | 54 | 55 |
| 7 | 77 | 81 | 80 | 78 | 76 | 68 | 72 | 76 |
| 8 | 86 | 89 | 87 | 88 | 86 | 83 | 83 | 87 |
| 9 | 91 | 96 | 92 | 95 | 93 | 93 | 94 | 95 |

Bron : De Keersmaecker M.L. et Carton L., 1995, Le Droit au Logement. Bilan d'une première législature régionale, EVO, Bruxelles.

Source : De Keersmaecker M.L. et Carton L., 1995, Le Droit au Logement. Bilan d'une première législature régionale, EVO, Bruxelles.

3.2. Bepaling van het deel van de koopwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdecieën

Het tweede deel van de analyse bestaat uit de raming van het deel van de koopwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdecieën. Hiervoor moet eerst per deciel worden gepeild naar het maximumgedeelte van het inkomen dat kan worden besteed aan de terugbetaling van een hypothecaire lening, die nodig is voor de aankoop van een woning. Dit gedeelte werd vastgesteld op 30 %. Vervolgens is het niet alleen mogelijk om – op basis van de kwartielen met de verkoopprijzen van de woningen te Brussel volgens de grootte ervan – de totale kostprijs van de woning (rekening houdend met de aankoopkosten) te ramen, maar ook het bedrag van de maandelijkse afbetaling te bepalen tegen de goedkoopste interestvoet van het ogenblik (naar gelang de lening 80 of 100 % van de kostprijs van de desbetreffende woning dekt). Al deze gegevens vindt u terug in tabel 40.

3.2. Détermination de la part du marché acquisitif accessible à chaque décile de revenu

Une deuxième approche est d'estimer la part du marché acquisitif accessible à chaque décile de revenus. Pour ce faire, il convient, de prime abord, de considérer, par décile, la part maximale du revenu qui peut être dévolue au remboursement d'un prêt hypothécaire nécessaire pour l'acquisition d'une habitation. Ce taux a été fixé à 30 %. Ensuite, à partir des statistiques de quartiles de prix de vente de habitations à Bruxelles suivant leur taille, il est possible d'estimer le coût total du logement, une fois les frais comptabilisés, et le montant de la mensualité aux meilleurs taux du marché suivant que l'emprunt couvre 80 % ou 100 % du coût de l'habitation visée. Ces données sont enregistrées dans le tableau 40.

Tabel 40 – Bedrag van de maandelijkse afbetaling van de hypothecaire lening in functie van de prijs van de woning en van de dekkingsgraad van de lening

Tableau 40 - Montant de la mensualité de l'emprunt hypothécaire en fonction du prix de l'habitation et du taux de couverture de l'emprunt

| Woningtype Type d'habitation | Deel van de koopwoningmarkt Part du marché | Kostprijs van de woning (in BEF) Coût du logement (en BEF) | | | Maandelijkse terugbetaling (in BEF) Montant de la mensualité (en BEF) | |
|--|---|---|-----------------|-----------------|--|----------------|
| | | Verkoopprijs Prix de vente | Kosten Frais | Totaal total | 80 % 80 % | 100 % 100 % |
| Huis van minder dan 65 m ² Maison de moins de 65 m ² | 25 % | 2.600.000 | 401.900 | 3.001.900 | 13580 | 13072 |
| | 50 % | 3.400.000 | 506.400 | 3.906.400 | 17759 | 18881 |
| | 75 % | 4.300.000 | 624.100 | 4.924.100 | 22460 | 24691 |
| Huis tussen de 65 en 140 m ² Maison de 65 à 140 m ² | 25 % | 3.600.000 | 532.600 | 4.132.600 | 18804 | 26143 |
| | 50 % | 4.685.000 | 674.400 | 5.359.400 | 24471 | 34022 |
| | 75 % | 5.700.000 | 807.000 | 6.507.000 | 29772 | 41393 |
| Huis tussen de 140 en 250 m ² Maison de 140 à 250 m ² | 25 % | 4.300.000 | 624.100 | 4.924.100 | 22460 | 31227 |
| | 50 % | 5.440.000 | 773.000 | 6.213.000 | 28414 | 39505 |
| | 75 % | 6.390.000 | 897.200 | 7.287.200 | 33376 | 46404 |
| Appartement | 25 % | 1.950.000 | 313.300 | 2.263.300 | 10185 | 14161 |
| | 50 % | 2.886.000 | 439.200 | 3.325.200 | 15074 | 20958 |
| | 75 % | 4.050.000 | 591.400 | 4.641.400 | 21154 | 29411 |

Bron : FORTIS, Gids der onroerende waarden; internetsite van de vastgoedkredieten; internetsite van de Vereniging der Notarissen; eigen berekeningen.

In functie van de maandelijkse afbetaling die nodig is voor de aankoop van een woning volgens grootte en prijs, is het mogelijk het deel van de koopwoningmarkt te bepalen, dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdecieën (tabellen 41 en 42). In het eerste geval gaan we er van uit dat de hypothecaire lening slechts 80 % van de verkoop-

Source : FORTIS, Guide des valeurs immobilières; site internet des crédits immobiliers; site internet de la Compagnie des Notaires; calculs propres.

En fonction de la valeur de la mensualité nécessaire pour l'acquisition d'une habitation suivant sa taille et son prix, il est possible de déterminer quelle est la part du marché acquisitif accessible à chaque décile de revenus (tableaux 41 et 42). Dans le premier cas, on considère que l'emprunt hypothécaire ne couvre que 80 % du prix de vente; dans le

prijs dekt; in het tweede geval slaat de lening terug op de gehele verkoopprijs. De notariskosten en de registratierechten worden dit keer niet in de prijs meegerekend. In beide gevallen moet het gezin dus over eigen middelen beschikken om het verschil op te leggen tussen het werkelijk uit te geven bedrag en het bedrag van de hypothecaire lening.

Wanneer de hypothecaire lening 80 % van de aankoop-prijs van de woning (exclusief kosten) dekt, krijgt 70 tot 80 % van de gezinnen toegang tot een soms klein, maar wel degelijk bestaand, deel van de vastgoedmarkt van kleine huizen en appartementen. Naarmate het om grotere woningen gaat, daalt het deel van de belastingplichtigen die toegang krijgen tot de vastgoedmarkt tot 40 of 50 %. Vanaf het achtste deciel krijgen de gezinnen toegang tot meer dan 75 % van de vastgoedmarkt. Om dergelijk terugbetaling-schema aan te kunnen, moet het gezin wel beschikken over eigen middelen ten belope van om en bij de één miljoen frank (ongeveer 25.000 EUR) voor een appartement of een klein huis tot bijna twee miljoen frank (ongeveer 50.000 EUR) voor een grotere woning (tabel 43).

De situatie is minder gunstig voor de gezinnen die een lening moeten aangaan voor de totale verkoopprijs van hun woning. In dat geval kan 70 % van de gezinnen een appartement aankopen, maar slechts 50 % ervan kan een huis kopen van minder dan 80 m². 40 % kan zich een huis veroorloven met een oppervlakte die ligt tussen de 80 en 140 m². Grotere woningen kunnen enkel worden aangekocht door gezinnen die ten minste behoren tot het achtste inkomensdeciel. In dat geval moeten de eigen middelen enkel de registratierechten en de kosten dekken. Er zijn dan ook minder eigen middelen nodig : minder dan 500.000 BEF (ongeveer 12.500 EUR) voor een appartement of een klein huis tot ongeveer 750.000 BEF (ongeveer 18.750 EUR) voor een groter huis (tabel 43).

second cas, il en couvre la totalité. Les frais notariés et les droits d'enregistrement ne sont pas comptabilisés. Dès lors, dans les deux cas, il faut que le ménage dispose de fonds propres qui lui permettent de combler la différence entre le montant réel à déboursier et le montant de l'emprunt hypothécaire.

Lorsque l'emprunt hypothécaire couvre 80 % du montant d'acquisition de l'habitation (frais non compris), 70 % à 80 % des ménages peuvent accéder à une part parfois faible mais existante du marché immobilier de petites maisons et d'appartements. Lorsque la taille de la maison augmente, la part des déclarants pouvant accéder au marché immobilier diminue alors à 40 % ou 50 %. A partir du huitième décile, les ménages peuvent accéder à plus de 75 % du marché immobilier. Il faut néanmoins admettre que le ménage, pour répondre à ce schéma de remboursement, doit disposer de fonds propres allant d'environ un million de francs belges (environ 25.000 EUR) pour les appartements ou les petites maisons à près de deux millions de francs belges (environ 50.000 EUR) pour les habitations plus grandes (tableau 43).

La situation est moins favorable pour les emprunteurs de la totalité du prix de vente de leur habitation. Dans ce cas, si 70 % des ménages peuvent acquérir un appartement, ce ne sont que 50% d'entre eux qui peuvent se tourner vers des maisons de moins de 80 m² et 40 % vers des maisons de superficie comprise entre 80 m² et 140 m². Lorsque les maisons sont plus grandes, elles ne peuvent être alors acquises que par des ménages émargeant au moins au huitième décile de revenus. Dans ce cas, les fonds propres ne doivent couvrir que les droits d'enregistrement et les frais et sont dès lors plus faibles : de moins de 500.000 BEF (environ 12.500 EUR) pour un appartement ou une petite maison à environ 750.000 BEF (environ 18.750 EUR) pour une maison plus grande (tableau 43).

Tabel 41 – Gedeelte van de gezinnen die een woning kunnen kopen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door een lening aan te gaan, ten belope van 80 % van de verkoopwaarde van de woning (1998)

Tableau 41 - Part des ménages pouvant accéder à l'achat d'une habitation en Région bruxelloise en faisant un emprunt hypothécaire de 80 % de la valeur vénale de l'habitation (1998)

| Decielen | Huizen | | | Appartementen |
|----------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------|
| | – dan 65 m ² | van 65 tot 140 m ² | van 140 tot 250 m ² | |
| Déciles | Maisons | | | Appartements |
| | – de 65 m ² | de 65 à 140 m ² | de 140 à 250 m ² | |
| 2 | – | – | – | 16 % |
| 3 | 10 % | – | – | 29 % |
| 4 | 23 % | – | – | 41 % |
| 5 | 38 % | 11 % | – | 53 % |
| 6 | 54 % | 23 % | 11 % | 64 % |
| 7 | 72 % | 39 % | 23 % | > 75 % |
| 8 | > 75 % | 61 % | 43 % | > 75 % |
| 9 | > 75 % | > 75 % | > 75 % | > 75 % |

Bron : FORTIS, Gids der onroerende waarden; eigen berekeningen.

Source : Fortis, Guide des valeurs immobilières; propres calculs

Tabel 42 – Gedeelte van de gezinnen die een woning kunnen kopen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door een lening aan te gaan, ten belope van 100 % van de verkoopwaarde van de woning (1999)

Tableau 42 – Part des ménages pouvant accéder à l'achat d'une habitation en Région bruxelloise en faisant un emprunt hypothécaire de 100 % de la valeur vénale de l'habitation (1999)

| Decielen Déciles | Huizen – dan 65 m ² | Appartementen van 65 tot 140 m ² van 140 tot 250 m ² | | |
|---------------------|-----------------------------------|---|------|--------|
| | Maisons – de 65 m ² | Appartements de 65 à 140 m ² de 140 à 250 m ² | | |
| 2 | – | – | – | 4 % |
| 3 | – | – | – | 14 % |
| 4 | 1 % | – | – | 22 % |
| 5 | 11 % | – | – | 31 % |
| 6 | 23 % | 26 % | – | 41 % |
| 7 | 38 % | 37 % | – | 53 % |
| 8 | 58 % | 27 % | 12 % | 67 % |
| 9 | > 75 % | 54 % | 37 % | > 75 % |

Bron : FORTIS, Gids der onroerende waarden; Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Source : FORTIS, guide des valeurs immobilières; Institut National de Statistique, Statistiques financières; propres calculs.

Tabel 43 – Aanvullende kosten die van het spaargeld van de kandidaat-eigenaar moeten worden afgetrokken, afhankelijk van de verkoopprijs van de woning en van het dekkingspercentage van de lening

Tableau 43 – Compléments à déduire des économies du candidat-propriétaire en fonction du prix de vente de l'habitation et du taux de couverture de l'emprunt

| Woningtype Type d'habitation | Deel van de markt Part du marché | Te betalen saldo in BEF bij 80 % van de prijs bij 100 % van de prijs | |
|--|-------------------------------------|--|---------|
| | | Reste à payer en BEF Si 80 % du prix Si 100 % du prix | |
| Huis van minder dan 65 m ² | 25 % | 921.900 | 401.900 |
| Maison de moins de 65 m ² | 50 % | 1.186.400 | 506.400 |
| | 75 % | 1.484.100 | 624.100 |
| Huis tussen de 65 en 140 m ² | 25 % | 1.252.600 | 532.600 |
| Maison de 65 à 140 m ² | 50 % | 1.611.400 | 674.400 |
| | 75 % | 1.947.000 | 807.000 |
| Huis tussen de 140 en 250 m ² | 25 % | 1.484.100 | 624.100 |
| Maison de 140 à 250 m ² | 50 % | 1.861.000 | 773.000 |
| | 75 % | 2.175.200 | 897.200 |
| Appartement | 25 % | 703.300 | 313.300 |
| | 50 % | 1.016.400 | 439.200 |
| | 75 % | 1.401.400 | 591.400 |

Bron : FORTIS, Gids der onroerende waarden; internetsite van de vastgoedkredieten; internetsite van de Vereniging der Notarissen; eigen berekeningen.

Source : Fortis, Guide des valeurs immobilières; site internet des crédits immobiliers; site internet de la Compagnie des Notaires; calculs propres.

3.3. Analyse van de gezinsuitgaven voor huisvesting

Het Huishoudbudgetonderzoek van het Nationaal Instituut voor de Statistiek levert resultaten op over de gezinsuitgaven inzake huisvesting per inkomenskwartiel ⁽¹⁴⁾. Er werd niet alleen rekening gehouden met de uitgaven inzake reële huurprijzen en met terugbetalingen van hypothecaire leningen, maar ook met de onderhoudskosten, de huurlasten, kosten voor verlichting, water en verwarming en de brandverzekering van de woning. Deze gegevens vindt u terug in tabel 44. De gezinnen van het eerste inkomenskwartiel besteden 47 % van hun budget aan huisvesting. Gezinnen met een « middelgroot inkomen » of een « intermediair inkomen » besteden hieraan een kleiner deel : 35 % in het geval van de gezinnen van het tweede kwartiel en 31 % in het geval van de gezinnen van het derde kwartiel. De gezinnen van het vierde kwartiel geven niet meer dan 23 % van hun budget uit aan hun woning. Deze cijfers spreken boekdelen en tonen ons aan hoe hoog de drempel van de woningmarkt is voor de gezinnen wier inkomen lager ligt dan het derde kwartiel. De huurprijs of de maandelijkse terugbetaling gaat met het grootste deel van het gezinsbudget aan de haal. Dat bedrag stijgt niet evenredig met het inkomen. Zo betalen de gezinnen van het vierde kwartiel dan wel een zeer hoge maandelijkse aflossing, maar toch geven ze maar een klein deel van hun budget hiervoor uit in vergelijking met de gezinnen die over een lager inkomen beschikken. Het aandeel van de lasten evolueert evenredig met het inkomen; ze liggen relatief lager voor de gezinnen met een zeer hoog inkomen.

(14) De gegevens bestaan ook per inkomensdecil. Het risico is niet denkbeeldig dat het Brussels staal niet groot genoeg is om dat onderscheid te maken.

3.3. Analyse des dépenses des ménages en matière de logement

L'enquête sur le Budget des Ménages réalisée par l'Institut National de Statistique produit des résultats relatifs aux dépenses des ménages en matière de logement par quartile de revenus ⁽¹⁴⁾. Ont été comptabilisées les dépenses relatives aux loyers réels et aux remboursements d'emprunts hypothécaires mais aussi les frais d'entretien, les charges locatives, les charges d'éclairage, d'eau et de chauffage et l'assurance-incendie du logement. Ces données sont enregistrées dans le tableau 44. Les ménages du premier quartile de revenus affectent 47 % de leur budget à leur logement. Cette proportion diminue pour les ménages à « revenus moyens » ou « revenus intermédiaires » : 35 % pour les ménages du deuxième quartile et 31 % pour les ménages du troisième quartile. Par contre, les ménages du quatrième quartile ne dépensent plus que 23 % de leur budget pour leur logement. Ces chiffres sont éloquentes et mettent en exergue la difficulté d'accès au marché du logement pour tous les ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil du troisième quartile. Le poids le plus important dans le budget du ménage se rapporte au loyer ou à la mensualité payée. L'augmentation de ce montant n'est pas proportionnelle aux revenus. Ce qui fait que les ménages du quatrième quartile, même en payant une mensualité très élevée, ne dépensent qu'une faible part de leur budget en comparaison des ménages aux revenus plus bas. L'ampleur des charges, quant à elle, évolue proportionnellement avec le revenu; elles sont relativement plus faibles pour les ménages aux revenus très élevés.

(14) De gegevens bestaan ook per inkomensdecil. Het risico is niet denkbeeldig dat het Brussels staal niet groot genoeg is om dat onderscheid te maken.

Tabel 44 – Opsplitsing (per inkomenskwartiel) van de gezinsuitgaven voor huisvesting (1997-1998)

Tableau 44 - Ventilation par quartile de revenus des dépenses des ménages en matière de logement (1997-1998)

| | Uitgaven per inkomenskwartiel | | | |
|---|---|--|--|--|
| | 1 ^e Kwartiel 1 ^{er} Quartile | 2 ^e Kwartiel 2 ^{ème} Quartile | 3 ^e Kwartiel 3 ^{ème} Quartile | 4 ^e Kwartiel 4 ^{ème} Quartile |
| Reële huurprijzen | 123.544 BEF | 118.559 BEF | 112.455 BEF | 76.875 BEF |
| Loyers réels | | | | |
| Maandelijkse aflossingen | 34.139 BEF | 78.845 BEF | 137.589 BEF | 258.583 BEF |
| Remboursements de mensualités | | | | |
| Onderhoudskosten | 2115 BEF | 5227 BEF | 9546 BEF | 24.296 BEF |
| Frais d'entretien | | | | |
| Huurlasten | 10.394 BEF | 17.080 BEF | 36.744 BEF | 17.314 BEF |
| Charges locatives | | | | |
| Water, verlichting, energie | 33.394 BEF | 39.939 BEF | 45.100 BEF | 65.993 BEF |
| Charges eau, éclairage, énergie | | | | |
| Woningverzekering | 2925 BEF | 5441 BEF | 9360 BEF | 20.612 BEF |
| Assurance-logement | | | | |
| Totaal van de kosten van de woning | 206.511 BEF | 265.091 BEF | 350.794 BEF | 463.673 BEF |
| Total des coûts du logement | | | | |
| Deel van het gezinsbudget | 47 % | 35 % | 31 % | 23 % |
| Part du budget du ménage | | | | |
| Totaal van de huurprijzen en maandelijkse afbetalingen | 157.683 BEF | 197.404 BEF | 250.044 BEF | 335.458 BEF |
| Total des loyers et des mensualités | | | | |
| Deel van het gezinsbudget | 36 % | 26 % | 22 % | 17 % |
| Part du budget du ménage | | | | |
| Totaal van de woonlasten | 48.828 BEF | 67687 BEF | 100.750 BEF | 128.215 BEF |
| Total des charges liées au logement | | | | |
| Deel van het gezinsbudget | 11 % | 9 % | 9 % | 6 % |
| Part du budget des ménages | | | | |

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Huishoudbudgetonderzoek 1997-1998; eigen berekeningen.

3.4. Wat de sociale vraag naar middelgrote woningen betreft

Uit de voorgaande resultaten blijkt dus dat als het gezin niet bereid is meer geld uit te geven voor huisvesting, het zijn gedrag op verschillende manieren zal moeten aanpassen. Een mogelijkheid bestaat erin een minder comfortabele woning te betrekken. Uit tabel 45 blijkt de evolutie van het comfortpeil van de woningen in verhouding tot het beschikbare gezinsinkomen. Gezinnen met een jaarinkomen vanaf 780.000 BEF (19.336 EUR) zijn sterker geneigd zich in betere omstandigheden te huisvesten. Deze cijfers worden gestaafd door tabel 46 die het onderhoudsniveau van de woningen vergelijkt met de inkomens van de bewoners.

Source : Institut National de Statistique, Enquête sur le Budget des Ménages 1997-1998; calculs propres.

3.4. Aperçu de la demande sociale de logement moyen

Il apparaît, donc, au vu des résultats précédents, que le ménage, s'il n'accepte pas d'augmenter la part de son budget dévolu au logement, doit adapter son comportement de différentes manières. Une possibilité est de se loger dans des logements de moindre confort. Le tableau 45 met en évidence l'évolution du niveau de confort des logements en fonction des revenus disponibles des ménages. C'est, à partir de revenus de 780.000 BEF (19.336 EUR) disponibles par an que les ménages ont une propension plus nette à se loger dans de meilleures conditions. Ces chiffres sont corroborés par le tableau 46 qui croise le niveau d'entretien des logements avec les revenus des ménages qui les occupent.

Tabel 45 – Relatief comfortpeil van de woningen in vergelijking met de inkomens**Tableau 45 – Niveau relatif de confort des logements en fonction des revenus**

| Beschikbaar jaarinkomen Revenus annuels disponibles | Comfortpeil van de woningen (index 100 = gemiddeld comfortpeil te Brussel) | | | |
|---|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| | Zonder Niveau de confort des logements Sans | Weinig comfort Petit confort | Gemiddeld comfort Moyen confort | Veel comfort Grand confort |
| < 300.000 BEF | 201 | 93 | 125 | 48 |
| van 300 tot 540.000 BEF de 300 à 540.000 BEF | 128 | 124 | 116 | 70 |
| van 540 tot 780.000 BEF de 540 à 780.000 BEF | 97 | 123 | 106 | 88 |
| van 780 tot 1.020.000 BEF de 780 à 1.020.000 BEF | 67 | 89 | 89 | 124 |
| van 1.020 tot 1.280.000 BEF de 1.020 à 1.280.000 BEF | 63 | 60 | 73 | 146 |
| van 1.280 tot 1.500.000 BEF de 1.280 à 1.500.000 BEF | 52 | 51 | 66 | 158 |
| van 1.500 tot 1.800.000 BEF de 1.500 à 1.800.000 BEF | 47 | 49 | 73 | 159 |
| > 1.800.000 BEF | 78 | 77 | 85 | 127 |

Bron : Noël F. et Praïle D., 1998, Qualité et rénovation du parc de logements en Région de Bruxelles-Capitale, onderzoeksrapport ingediend bij het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; eigen berekeningen.

Source : Noël F. et Praïle D., 1998, Qualité et rénovation du parc de logements en Région de Bruxelles-Capitale, rapport de recherche remis au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale; propres calculs.

Tabel 46 – Relatief onderhoudsniveau in vergelijking met de inkomens**Tableau 46 – Niveau relatif d'entretien des logements en fonction des revenus**

| Beschikbaar jaarinkomen Revenus annuels disponibles | Onderhoudspeil van de woningen (index 100 = gemiddelde van de Brusselse woningen) | | | | |
|---|---|--------------------------------|-----------------------------|-------------|------------------------|
| | Slecht Niveau d'entretien des logements Mauvais | Ontoereikend Insatisfaisant | Verbeterbaar Améliorable | Goed Bon | Uitstekend Très bon |
| < 300.000 BEF | 136 | 166 | 111 | 96 | 63 |
| van 300 tot 540.000 BEF De 300 à 540.000 BEF | 150 | 114 | 108 | 96 | 85 |
| van 540 tot 780.000 BEF De 540 à 780.000 BEF | 127 | 85 | 99 | 107 | 99 |
| van 780 tot 1.020.000 BEF De 780 à 1.020.000 BEF | 55 | 102 | 91 | 88 | 127 |
| van 1.020 tot 1.280.000 BEF De 1.020 à 1.280.000 BEF | 50 | 91 | 87 | 116 | 110 |
| van 1.280 tot 1.500.000 BEF De 1.280 à 1.500.000 BEF | 18 | 61 | 84 | 124 | 120 |
| van 1.500 tot 1.800.000 BEF De 1.500 à 1.800.000 BEF | 50 | 74 | 96 | 93 | 126 |
| > 1.800.000 BEF | 23 | 87 | 102 | 102 | 107 |

Bron : Noël F. et Praïle D., 1998, Qualité et rénovation du parc de logements en Région de Bruxelles-Capitale, onderzoeksrapport ingediend bij het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; eigen berekeningen.

Source : Noël F. et Praïle D., 1998, Qualité et rénovation du parc de logements en Région de Bruxelles-Capitale, rapport de recherche remis au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale; propres calculs.

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières; propres calculs.

3.5. Welke sociale vraag naar middelgrote woningen ?

Op basis van de diverse peilingen die werden gedaan naar de moeilijkheidsgraad om aan een woning te komen, kan men besluiten dat er een sociale huisvestingsvraag is ontstaan bij gezinnen wier inkomen onder een bepaald niveau ligt (tabel 47). Op de koopwoningmarkt heb je een ander inkomen nodig dan op de huurwoningmarkt. Voor een huurwoning heb je nu eenmaal minder geld nodig.

3.5. Quelle demande sociale de logement moyen ?

D'après les différentes évaluations qui ont été faites de la difficulté d'accès au logement, on peut conclure au développement d'une demande sociale de logement chez les ménages dont les revenus sont inférieurs à un seuil donné (tableau 47). Les revenus nécessaires sont différents suivant qu'il s'agisse de l'accès au marché acquisitif ou au marché locatif. Dans ce dernier cas, les montants nécessaires sont plus faibles.

Tabel 47 – Drempels van middelgrote inkomens

Tableau 47 – Seuils de revenus moyens

| Indicatoren van de sociale vraag | Minimuminkomen dat nodig is om de problemen om aan een woning te komen tot een minimum te herleiden |
|---|---|
| Indicateurs de demande sociale | Montant minimum de revenu pour minimiser les difficultés d'accès au marché du logement |
| Aankoop van een woning (indien eigen middelen voorhanden) | 1.071.900 BEF |
| Acquisition d'un logement (si fonds propres) | 26.572 EUR |
| Aankoop van een woning (geen eigen middelen voorhanden) | 1.410.700 BEF |
| Acquisition d'un logement (sans fonds propres) | 34.970 EUR |
| Huren van een woning (op de reguliere markt) | 875.600 BEF |
| Location d'un logement (marché courant) | 21.706 EUR |
| Analyse van het gezinsbudget | 973.750 BEF |
| Analyse du budget des ménages | 24.139 EUR |
| Kwaliteit en comfort van de woning | 780.000 BEF |
| Qualité et confort du logement | 19.336 EUR |

2e DEEL – BELEIDSLUIK

Inleiding

Om de demografische achteruitgang een halt toe te roepen, moet de gewestelijke Executieve in haar gewestelijke beleidsverklaring van 1989 bijzondere aandacht besteden aan de gezinnen met een middelgroot inkomen. Zo lezen we dat « het publiek met een middelgroot inkomen een antwoord moet vinden op zijn vraag om eigenaar te worden, met name bij het Woningfonds dat zijn criteria naar dat publiek zal verruimen ». Anderzijds moesten de openbare initiatieven ook worden uitgebreid naar het tot stand brengen van een openbaar aanbod van middelgrote woningen, zonder de middelen voor de sociale huisvesting in gevaar te brengen. Dit beleid moest dan ook « diverse bronnen aanboren zoals samenwerkingsverbanden tussen de overheid en de privé-sector, gewestelijke grondregie, enz... en moest worden beheerd in een ander wettelijk kader dan dat van de sociale huisvestingssector ». Dit beleid zou op de een of andere manier via zelffinanciering tot stand komen.

Deze verklaring moet worden gezien in het kader van de stijgende woningprijzen en de ontwikkeling van een sociale vraag naar huisvesting. De gewestelijke Executieve versterkt dan ook een aantal instrumenten of roept er andere in het leven : het Woningfonds moet gezinnen met

2ème PARTIE – VOLET POLITIQUE

Introduction

Dans la déclaration de politique régionale de 1989, dans le but d'enrayer la baisse démographique de Bruxelles, l'Exécutif régional se doit d'accorder une attention particulière aux ménages à revenus moyens. Il était indiqué que « le public à revenus moyens doit trouver une réponse à sa demande d'accès à la propriété notamment auprès du Fonds du Logement qui élargira ses critères d'accès vers ce public ». D'autre part, l'action des pouvoirs publics devait s'étendre vers la constitution d'une offre publique à destination des logements moyens sans entraver les moyens réservés au logement social. Cette politique devait alors « mobiliser diverses ressources – partenariat public – privé, agence régionale foncière etc ... tout en étant gérée dans un cadre législatif différent de celui du secteur du logement social ». Cette politique serait d'une manière ou d'une autre autofinancée.

Cette déclaration se situe dans le cadre d'une montée des prix de l'immobilier résidentiel et du développement d'une demande sociale de logement. Ainsi, l'Exécutif régional conforte ou met en place divers outils : le Fonds du Logement est établi comme moyen d'aide à l'accès à la propriété

lage of middelgrote inkomens helpen eigenaar te worden en de initiatieven van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden uitgebreid naar de aanleg van een koopwoningenbestand voor gezinnen met middelgrote inkomens. Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 1995 begroot het aantal woningen waarvoor moet worden gezorgd voor gezinnen met een middelgroot sociaal-economisch profiel, maar er wordt geen definitie van deze bevolkingsgroep vooropgesteld. Op de koopwoningmarkt moet voor ongeveer 430 woningen worden gezorgd via een samenwerkingsverband tussen de overheid en de privé-sector. De G.O.M.B moet reeds voor 200 woningen per jaar zorgen. De hulp die het Woningfonds verstrekt via voordelige hypothecaire leningen wordt gepland voor 140 woningen per jaar. In 1991 wordt een ordonnantie inzake middelgrote woningen gericht op de organisatie van een grondaanbod met het oog op het verwezenlijken van middelgrote woningen. Een ander initiatief voor gezinnen met een middelgroot inkomen heeft betrekking op het aanleggen van een bestand van geconventioneerde huurwoningen. Jaarlijks moeten er zo'n 1.085 worden aangeboden. De G.O.M.B. verkoopt woningen aan particulieren, die deze vervolgens verhuren aan gezinnen met een middelgroot inkomen. De maatschappij stelt hiervoor bepaalde rentabiliteitsvoorwaarden voorop. Via de oprichting van een systeem van sociale verhuurkantoren kan er eveneens op de markt worden opgetreden ten behoeve van kansarme gezinnen. In het kader van de stadsvernieuwing zorgen de gemeentelijke grondregies voor de verhuring van woningen aan gezinnen met een middelgroot inkomen.

Het beleid inzake middelgrote woningen maakt onverminderd deel uit van de regeringsverklaringen van 1995 en 1999. In 1995 lezen we dat « woningen voor middelgrote inkomens beschikbaar en toegankelijk moeten blijven, met name via fiscale voordelen ». In 1999 wordt bepaald dat « het Gewest, in samenwerking met de G.O.M.B. een actief beleid inzake middelgrote woningen zal voeren om gezinnen met middelgrote inkomens in het gehele Gewest te behouden of ze er terug naartoe te brengen. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan jonge gezinnen met kinderen ».

De eerste prioriteit van het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan 2001 bestaat erin het wonen in het Stadsgewest aantrekkelijker te maken. Huisvesting maakt deel uit van de elementen die daarvoor kunnen zorgen. Er wordt bovendien vastgesteld dat het voor vele Brusselaars moeilijk is aan een degelijke en betaalbare woning te komen. Zo wordt onderstreept dat « een deel van het huurwoningenbestand ten opzichte van de Brusselaars met een laag of middelgroot inkomen voor problemen zorgt inzake prijs en kwaliteit ». Bovendien stelt men vast dat er te weinig middelgrote koopwoningen op de markt beschikbaar zijn. Eén van de prioriteiten van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan luidt dan ook : « het aanbod van middelgrote huur- en koopwoningen vergroten en de tegemoetkoming om eigenaar te worden uitbreiden ». Het beleid in de sector van de middelgrote woningen wordt dan ook versterkt

pour ménages à revenus faibles à moyens, la Société pour le Développement de la Région de Bruxelles-Capitale voit son action élargie à la constitution d'un parc de logements acquisitifs pour ménages à revenus moyens. Le Plan Régional de Développement de 1995 chiffre le nombre de logements à créer pour des ménages à profil socio-économique moyen sans que pour autant une définition précise de cette catégorie de la population soit envisagée. Sur le marché acquisitif, environ 430 logements doivent être produits par un partenariat public-privé. On admet déjà une intervention de la SDRB à hauteur de 200 logements par an. L'aide sous forme de bonification de taux d'intérêt par le Fonds du Logement est portée à 140 logements par an. En 1991, une ordonnance sur le logement moyen vise à organiser une offre foncière en vue de créer du logement moyen. Une autre intervention pour les ménages à logements moyens se rapporte à la création d'un parc de logements loués sous convention. Le rythme de conventionnement devrait être de 1.085 logements par an. La SDRB vend des logements à des particuliers en vue de les louer à des ménages à revenus moyens sous certaines conditions de rentabilité des investissements. La création d'un système d'agences immobilières sociales permet également de réaliser des actions de médiation de marché en ciblant le public vers des ménages en état de précarité. Dans le cadre de la rénovation urbaine, les régies foncières communales se chargent de la location de logements pour ménages à revenus moyens.

Par la suite, les déclarations régionales de 1995 et de 1999 introduisent encore la politique du logement moyen dans leurs préoccupations. En 1995, on note que « les possibilités de disponibilité et d'accès au logement des ménages disposant de revenus moyens doivent continuer à être stipulées notamment par des avantages fiscaux ». En 1999, il est stipulé que « la Région, en collaboration avec la SDRB, mènera une politique active sur le plan du logement moyen en vue de maintenir ou de ramener une population à revenus moyens dans l'ensemble de la Région, avec une attention particulière pour les jeunes familles avec enfants ».

La première priorité du projet de Plan Régional de Développement de 2001 est de renforcer l'attractivité résidentielle de la Ville-Région. Le logement fait partie de ces éléments d'attractivité de la Région. Un constat est en outre réalisé sur la difficulté d'accès à un logement décent et abordable pour de nombreux Bruxellois. Ainsi, il est mis en exergue qu'« une partie du parc locatif privé pose des problèmes de qualité et de prix pour les Bruxellois disposant de revenus faibles à moyens ». On constate en outre une insuffisance de l'offre en logements moyens sur le marché acquisitif. Dès lors, une priorité du Plan Régional de Développement est de « développer l'offre de logement moyen sur le marché acquisitif et locatif et les aides à l'accès à la propriété ». La politique dans le secteur du logement moyen sera dès lors amplifiée pour répondre à la demande dans ce secteur. C'est ainsi que les deux ordon-

om tegemoet te kunnen komen aan de vraag binnen die sector. De twee ordonnanties inzake middelbare woningen zouden dan ook moeten worden aangepast om de sector te herstructureren en deze in staat te stellen een kritieke massa te bereiken.

Het ontwerp van Huisvestingscode wenst ook gewestelijke opdrachten inzake middelgrote woningen te definiëren door, bij de huidige stand van zaken, te verwijzen naar de twee ordonnanties die gericht zijn op de verwezenlijking van middelgrote koopwoningen of op de organisatie van een sector van middelgrote huurwoningen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de instrumenten die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het leven riep in het kader van een beleid voor middelgrote woningen. Het gaat niet om een exhaustieve opsomming van alle Brusselse beleidsinstrumenten inzake huisvesting. In dit onderzoek wordt opzettelijk niet gesproken over alle belevingsvormen waarvan de toegangsvoorwaarden gericht zijn op gezinnen met een laag inkomen of op kansarmen. Zo is er slechts gedeeltelijk sprake van de sociale huisvesting, omdat deze gericht is op gezinnen met een laag inkomen⁽¹⁵⁾. We analyseren evenmin het geval van de sociale verhuurkantoren⁽¹⁶⁾ omdat deze een sociale bemiddeling vormen en kansarme gezinnen aan een woning willen helpen. De sector van de huurhulp van het Woningfonds⁽¹⁷⁾ is duidelijk gericht op grote gezinnen met een laag inkomen. De woningen die tot stand komen in het kader van het stedelijk vernieuwingsbeleid en van de wijkcontracten zijn voor twee derden gericht op gezinnen wier inkomen overeenstemt met de toegangsvoorwaarden die gelden voor de sociale huisvesting⁽¹⁸⁾. Deze woningen zijn in principe

nances relatives au logement moyen devraient être revues pour restructurer le secteur et lui permettre d'atteindre une masse critique.

Le projet de Code du Logement s'attache aussi à définir des missions régionales en matière de logement moyen en se rapportant, en l'état actuel, aux deux ordonnances visant à produire du logement moyen acquisitif ou organiser un secteur du logement moyen locatif.

L'objet de ce chapitre est de passer en revue les outils d'une politique de logement moyen qui ont été construits en Région bruxelloise. Il ne s'agit pas d'un relevé exhaustif des politiques du logement à Bruxelles. Nous avons volontairement exclu de cette étude toutes les politiques dont les conditions d'accès sont telles qu'elles sont réservées aux ménages à bas revenus ou aux ménages en situation de précarité. Ainsi, nous ne considérons que partiellement le logement social puisque orienté vers les ménages à bas revenus⁽¹⁵⁾, nous n'analysons pas le cas des Agences Immobilières Sociales⁽¹⁶⁾ répondant au concept de médiation sociale de marché et favorisant l'accès des ménages en situation de précarité au marché du logement. Le secteur de l'Aide Locative du Fonds du Logement⁽¹⁷⁾ est fermement orienté vers des familles nombreuses à bas revenus. Les logements issus des politiques de rénovation urbaine et des contrats de quartier sont destinés, pour deux tiers d'entre eux, à des ménages dont les revenus répondent aux conditions d'accès dans le logement social⁽¹⁸⁾. Ces logements ne doivent en principe pas être considérés

(15) Ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sociale huisvestingssector; Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

(16) Ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus; Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de organisatie van de sociale woningbureaus.

(17) Beheercontract tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in het kader van het Uitvoeringsbesluit van de Brusselse Gewestexecutieve van 30 november 1989 houdende de modaliteiten voor de toekenning van subsidies aan het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

(18) Koninklijk besluit van 28 maart 1977 inzake de operaties voor de wijkvernieuwing; Ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken; Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 februari 1994 betreffende de herwaardering van de wijken.

(15) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise et les sociétés immobilières de service public.

(16) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales.

(17) Contrat de gestion entre la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise, dans le cadre de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région bruxelloise du 30 novembre 1989, déterminant les modalités d'octroi de subsides en capital au Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise à charge du budget de la Région bruxelloise.

(18) Arrêté Royal du 28 mars 1977 relatif aux opérations de rénovation d'îlots; Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 octobre 1993 de la revitalisation des quartiers; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 février 1994 relatif à la revitalisation des quartiers.

niet bestemd voor gezinnen met een middelgroot inkomen. Tot slot zijn de leningen voor de huurwaarborg ⁽¹⁹⁾ ook bestemd voor gezinnen wier inkomen lager is dan de toegangsmaxima van de sociale huisvesting.

1. Definities van middelgrote woningen

Sinds 1989 besteden de gewestelijke beleidsmakers tijdens de opeenvolgende regeerperiodes extra aandacht aan de middelgrote woningen en aan instrumenten om woningen voor gezinnen met een middelgroot inkomen op de markt te brengen. Een eerste stap bestaat erin in de wetgeving op zoek te gaan naar definities waarmee dit marktsegment kan worden afgeleid.

1.1. Ordonnantie inzake de middelgrote woningen

Huis of appartement dat in hoofdzaak bestemd is voor de huisvesting van één enkel gezin en dat aan de volgende criteria beantwoordt :

- In geval van nieuwbouw of heropbouw mag de verkoopwaarde, exclusief de grondprijs, niet meer bedragen dan 40.000 fr. per m² (excl. BTW) en de oppervlakte van de woning is beperkt tot 65 m² als het om een appartement gaat en tot 85 m² als het een huis is, deze cijfers worden met 12 m² verhoogd per kind ten laste.
- In geval van renovatie mag de verkoopwaarde, exclusief de grondprijs, niet meer bedragen dan 25.000 fr. per m² (excl. BTW) en de oppervlakte van de woning is beperkt tot 85 m² als het om een appartement gaat en tot 100 m² als het een huis is, deze cijfers worden met 15 m² verhoogd per kind ten laste ⁽²⁰⁾.

Voor de toegang tot een middelgrote woning gelden de volgende inkomensmaxima ⁽²¹⁾ :

- Voor een alleenstaande : 900.000 BEF (frank in 1993); dit stemt in 2001 overeen met 1.011.832 BEF of 25.083 EUR

(19) Ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting; Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 februari 1999 houdende uitvoering van de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg.

(20) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 28 januari 1993 houdende de uitvoering van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

(21) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 28 januari 1993 houdende de uitvoering van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

comme destinés à des ménages à revenus moyens. Enfin, les prêts pour garantie locative ⁽¹⁹⁾ sont eux aussi destinés pour des ménages dont les revenus sont inférieurs aux conditions d'admission du logement social.

1. Des définitions du logement moyen

Depuis 1989, une préoccupation des législatures successives a été de s'occuper du logement moyen ou d'outils de mise sur le marché de logements destinés à des ménages à revenus moyens. Une première étape est de rechercher dans la législation des définitions qui apparaîtraient pour cerner ce créneau.

1.1. Ordonnance sur le logement moyen

Maison ou appartement destiné en ordre principal au logement d'un ménage seulement et qui correspond aux critères suivants :

- en cas de construction ou de reconstruction, la valeur vénale, hors prix du sol, ne peut dépasser 40.000 francs hors TVA le m² et la superficie du logement est limitée à 65 m² si c'est un appartement et à 85 m² si c'est une maison, ces chiffres étant majorés de 12 m² par enfant à charge.
- En cas de rénovation, la valeur vénale, hors prix du sol, ne peut dépasser 25.000 francs hors TVA le m² et la superficie du logement est limitée à 85 m² si c'est un appartement et à 100 m² si c'est une maison, ces chiffres étant majorés de 15 m² par enfant à charge ⁽²⁰⁾.

Les plafonds de revenus pour pouvoir accéder au logement moyen sont de ⁽²¹⁾ :

- pour une personne isolée, 900.000 BEF (francs 1993); ce qui correspond à 1.011.832 BEF en 2001 ou à 25.083 EUR

(19) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 février 1999 portant exécution de l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative.

(20) Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 janvier 1993 portant exécution de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

(21) Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 janvier 1993 portant exécution de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

- Voor gezinnen : 1.200.000 BEF (frank in 1993); dit stemt in 2001 overeen met 1.349.109 BEF of 33.444 EUR (het tweede inkomen wordt voor de helft meegerekend), per kind ten laste wordt er 100.000 BEF (frank in 1993) bijgeteld; dit stemt in 2001 overeen met 112.425 BEF of 2787 EUR).

1.2. Ordonnantie houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen

Woning voor personen die tijdens het jaar dat voorafgaat aan de ondertekening van de akte of van het huurcontract geen belastbaar inkomen genoten dat meer bedroeg dan de inkomens die worden bepaald door de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen ⁽²²⁾, zegge 1.200.000 BEF (frank in 1993) ⁽²³⁾, hetgeen in 2001 overeenstemt met 1.349.109 BEF of 33.444 EUR.

1.3. Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (1995)

Er worden drie sociaal-economische profielen opgesteld op basis van het maandelijks netto-inkomen, de aard van de activiteiten van het gezinshoofd en de gezinsgrootte. Het sociaal-economisch profiel stemt overeen met :

- Alleenstaande, waarvan het gezin bestaat uit één actieve persoon (bediende, zelfstandige of arbeider);
- Gezinnen bestaande uit meer dan één persoon, waarvan het gezinshoofd ofwel bediende, zelfstandige, arbeider of werkzoekende, gepensioneerde en niet-actief is en beschikt over een maandelijks netto-inkomen van ten minste 30.000 BEF (ongeveer een jaarlijks belastbaar inkomen van 385.000 BEF (9544 EUR)).

1.4. Het Woningfonds (1997)

De gezinnen met een middelgroot sociaal-economisch profiel zijn die gezinnen waarvan de aanvrager en zijn echtgenoot beschikken over een inkomen dat niet hoger ligt dan 80 % van het maximum van het tweede barema en dat niet hoger ligt dan het maximum van het vijfde barema ⁽²⁴⁾. Dat betekent dat deze gezinnen een inkomen hebben dat ligt tussen 980.000 BEF en 1.580.000 BEF (tussen 24.294 EUR en 39.167 EUR).

(22) Ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

(23) De voorwaarden zijn gelijk aan deze van de ordonnantie inzake de middelgrote woningen van 1991.

(24) Beheercontract tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cvba 1997-2001 van 27 november 1997.

- pour des ménages 1.200.000 BEF (en francs 1993; ce qui correspond à 1.349.109 BEF en 2001 ou à 33.444 EUR) (le deuxième revenu est comptabilisé pour moitié) moyennant 100.000 BEF (en francs 1993; ce qui correspond à 112.425 BEF de francs 2001 ou à 2787 EUR) en plus par personne à charge.

1.2. Ordonnance relative à l'organisation du secteur du logement moyen

Logement de personnes n'ayant pas bénéficié l'année qui précède la passation de l'acte ou la signature du bail de revenus imposables excédant les revenus fixés par l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen ⁽²²⁾, soit 1.200.000 BEF (francs 1993) ⁽²³⁾; ce qui correspond à 1.349.109 BEF en 2001 ou à 33.444 EUR.

1.3. Le Plan Régional de Développement (1995)

Trois profils socio-économiques sont définis au départ de catégories de ressources mensuelles nettes, de type d'activité du chef de ménage et de taille du ménage. Le profil socio-économique moyen correspond :

- d'une part, à des solitaires dont le ménage est constitué d'une personne active, employé, indépendant ou ouvrier;
- d'autre part, de familles ou ménages de plus d'une personne dont le chef est, soit employé, indépendant ou ouvrier, soit chômeur, retraité et inactif ayant un revenu mensuel net de 30.000 BEF au moins (soit environ 385.000 BEF de revenus imposables annuels (9.544 EUR)).

1.4. Le Fonds du Logement (1997)

Les familles profil socio-économique moyen sont les familles pour lesquelles les revenus du demandeur et de son conjoint n'excèdent pas 80 % du plafond du deuxième barème, tout en ne dépassant pas le plafond du cinquième barème ⁽²⁴⁾. Ce qui veut dire que ces familles ont des revenus compris entre 980.000 BEF et 1.580.000 BEF (entre 24.294 EUR et 39.167 EUR).

(22) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

(23) Les conditions sont les mêmes que celles de l'ordonnance du logement moyen de 1991.

(24) Contrat de gestion entre la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale scrl 1997-2001 du 27 novembre 1997.

1.5. De Waalse Huisvestingscode

Woning waarvoor een publiekrechtelijke instelling houder is van zakelijke rechten en die bestemd is voor de huisvesting van gezinnen met een middelgroot inkomen op het moment dat ze de woning betrekken.

Een gezin met een middelgroot inkomen is :

- Een alleenstaande wiens globaal belastbaar jaarinkomen ligt tussen 800.000 BEF (19.831 EUR) en 1.250.000 BEF (30.987 EUR), verhoogd met 75.000 BEF per kind ten laste,
- Verscheidene personen wier globaal belastbaar jaarinkomen ligt tussen 1.000.000 BEF (24.789 EUR) en 1.500.000 BEF (37.184 EUR), verhoogd met 75.000 BEF per kind ten laste ⁽²⁵⁾.

2. Evaluatie van het deel van de vraag dat door het overheidsaanbod beleidsmatig wordt beantwoord

2.1. De huurderscoöperaties

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt elf huurderscoöperaties die samen beschikken over 6.174 woningen. Deze maatschappijen maken deel uit van de drieëndertig openbare vastgoedmaatschappijen die onder het toezicht staan van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (B.G.H.M.) en die samen 39.682 sociale woningen beheren. Algemeen dient de sociale huisvestingssector huurwoningen ter beschikking te stellen aan gezinnen die aan bepaalde voorwaarden voldoen. Deze woningen zijn aangepast aan de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurders en de huurprijs wordt berekend op basis van het gezinsinkomen en van de geactualiseerde kostprijs van de desbetreffende woning. Gelet op de toelatingsvoorwaarden, maakt deze sector geen deel uit van de beleidsinstrumenten voor middelgrote woningen. Gelet op de inkomensmaxima en de mogelijkheid om in de sociale woning te blijven als het gezinsinkomen tijdens de bewoning toch boven de maxima uitstijgt, bevindt deze sector zich toch in de marge van het beleid voor het aanbod van middelgrote woningen. Door hun verleden maken de huurdercoöperaties deel uit van wat we als een aanbod van middelgrote woningen zouden kunnen beschouwen. Na de Eerste en de Tweede Wereldoorlog wou de overheid immers tegemoetkomen aan de vraag naar huisvesting van sommige bevolkingsgroepen (hoofdzakelijk bedienden). Hierom worden ze dan ook geanalyseerd en wordt tegelijkertijd verwezen naar de gehele sociale huisvestingssector.

(25) Décret de la Région wallonne relative au Code du Logement du 29 octobre 1998.

1.5. Le Code du Logement wallon

Logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens lors de leur entrée dans les lieux.

Un ménage à revenus moyens est :

- soit une personne seule dont les revenus annuels imposables globalement sont compris entre 800.000 BEF (19.831 EUR) et 1.250.000 BEF (30.987 EUR), tous montants majorés de 75.000 BEF par enfant à charge,
- soit plusieurs personnes dont les revenus annuels imposables globalement sont compris entre 1.000.000 BEF (24.789 EUR) et 1.500.000 BEF (37.184 EUR), tous montants majorés de 75.000 BEF par enfant à charge ⁽²⁵⁾.

2. Evaluation de la part de la demande couverte par les politiques publiques d'offre

2.1. Les coopératives de locataires

Dans la Région bruxelloise, on compte onze coopératives de locataires qui comptent 6174 logements. Ces sociétés font partie des trente-quatre sociétés immobilières de service public sous la tutelle de la SLRB et gèrent 39.682 logements sociaux. Globalement, le secteur du logement social a pour mission essentielle de mettre à disposition de ménages étant dans les conditions voulues de logements locatifs adaptés à leur composition familiale et dont le loyer est calculé en fonction de leurs revenus et du coût actualisé du logement occupé. Dès lors, au regard des conditions d'admission, ce secteur ne fait pas partie des outils de politiques du logement moyen. Néanmoins, étant donné les plafonds de revenus et la possibilité de rester dans le logement social même lorsque les revenus du ménage sont supérieurs aux plafonds, ce secteur se trouve à la marge des politiques d'offre de logement moyen. De par leur historique, les coopératives de locataires font partie de ce que l'on pourrait qualifier être une offre de logements moyens. Elles ont eu en effet pour objectif de répondre à une demande de logement de certaines classes de la population, essentiellement de statut employé, au lendemain de la première, puis de la seconde guerre mondiale. C'est pour ce motif qu'elles sont analysées dans ce cadre, ce en référence avec l'ensemble du secteur du logement social.

(25) Décret de la Région wallonne relative au Code du Logement du 29 octobre 1998.

2.1.1. Opzet van het project

De idee van de tuinvijken krijgt vaste vorm tijdens de Nationale Conferentie voor de Goedkope Woningen in 1920. Tijdens deze ontmoeting wou men werk maken van de strijd tegen de privé-speculatie en het daarmee samenhangende probleem van de landeigendom. Er worden twee maatregelen vooropgesteld. De eerste betreft de oprichting van de Nationale Maatschappij van Goedkope Woningen en Woonvertrekken die uitgestrekte terreinen rondom de grote steden moet proberen op te kopen. Deze terreinen liggen ver van de stadscentra. Ze zijn dan ook nog goedkoop en vormen nog niet het voorwerp van grondspeculatie. De tweede maatregel heeft betrekking op het bewoningsstatuut van de woningen die op de terreinen moeten worden opgetrokken. Om ervoor te zorgen dat de collectiviteit opnieuw in het bezit van grond wordt gesteld en dat de woningen worden onderhouden, wordt gekozen voor de oprichting van huurderscoöperaties. Zo ziet de rand rond Brussel huurderscoöperaties tot stand komen op grote stukken grond die tegen goedkope prijzen worden aangekocht. Het statuut van de coöperatie verwijst naar een soort van samenwerkingsverband tussen de overheid, die op 2/5 van het kapitaal van de vennootschap intekent en die het grootste deel van de bouwwerken financiert, en de huurders of leden van de coöperaties die aandeelhouder zijn.

In 1991 ⁽²⁶⁾ namen de coöperaties het statuut van coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid aan en moesten ze zodoende een kapitaalsverhoging doorvoeren. Zo verdubbelde het gewestelijk aandeelhouderschap bij de coöperaties.

2.1.2. Toelatingsvoorwaarden

De toekenning van een sociale woning is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderworpen aan een aantal eigendoms- en inkomensvoorwaarden. De kandidaat-huurder mag geen eigenaar zijn van een ander onroerend goed en mag bepaalde maxima met betrekking tot het belastbaar inkomen niet overschrijden. Zo mag een alleenstaande niet meer verdienen dan 638.694 BEF (15.833 EUR), een gezin bestaande uit meer dan één persoon dat over één enkel inkomen beschikt, mag niet meer verdienen dan 709.660 BEF (17.592 EUR). Een gezin dat over ten minste twee inkomens beschikt, mag niet meer verdienen dan 811.040 BEF (20.105 EUR). Deze inkomens worden met 60.828 BEF (1508 EUR) verhoogd per kind ten laste. De voorwaarden zijn gelijk voor alle openbare vastgoedmaatschappijen, ongeacht hun juridisch statuut. ⁽²⁷⁾.

⁽²⁶⁾ Wet van 20 juli 1991 op de coöperatieve vennootschappen.

⁽²⁷⁾ Ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sociale huisvestingssector; Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

2.1.1. Montage du projet

L'idéologie de la cité-jardin se formalise au cours de la Conférence Nationale de l'Habitat à Bon Marché en 1920. L'objectif le plus important de cette rencontre est celui de la lutte contre la spéculation privée et la question qui y est liée de la possession du terrain. Deux mesures sont préconisées. La première vise la Société Nationale des Habitations à Bon Marché qui doit essayer d'acquérir autour des grandes villes des terrains étendus qui, en raison de leur éloignement du centre, ne sont pas guettés par la spéculation et sont encore bon marché. La deuxième est relative au statut d'occupation des logements qui y seront construits. Afin, d'une part, d'œuvrer à la reprise par la collectivité de la possession du sol et, d'autre part, de promouvoir l'entretien des biens, le choix se porte sur la création de coopératives de locataires. C'est ainsi que se développent en périphérie de Bruxelles des coopératives de locataires sur de grands terrains acquis à des prix encore bon marché. Le statut de coopérative se réfère à une sorte de partenariat entre les pouvoirs publics qui souscrivaient 2/5 du capital et finançaient l'essentiel de la construction et les locataires, membres des coopératives et détenant des parts du capital.

A partir de 1991 ⁽²⁶⁾, les coopératives ont adopté le statut de société coopérative à responsabilité limitée et ont dû procéder à un appel de fond. De ce fait, l'actionnariat de la Région a doublé au sein des coopératives.

2.1.2. Conditions d'accès

L'attribution d'un logement social en Région bruxelloise est soumise à des conditions de propriété et de revenus. Sans être propriétaire d'un autre bien, le candidat ne peut dépasser les plafonds de revenus imposables de 638.694 BEF (15.833 EUR) s'il est une personne seule, de 709.660 BEF (17.592 EUR) s'il est un ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu ou de 811.040 BEF (20.105 EUR) s'il est un ménage disposant d'au moins deux revenus. Ces revenus sont majorés de 60.828 BEF (1508 EUR) par enfant à charge. Ces conditions sont identiques pour toutes les sociétés de logement social, quel que soit leur statut juridique ⁽²⁷⁾.

⁽²⁶⁾ Wet van 20 juli 1991 op de coöperatieve vennootschappen.

⁽²⁷⁾ Ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sociale huisvestingssector; Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

2.1.3. Gezinsinkomenstructuur

Uit de vergelijking tussen de inkomensstructuur van de gezinnen der huurderscoöperaties en van de Brusselse belastingplichtigen blijkt dat de coöperaties onder hun bewoners meer gezinnen tellen, wier inkomen lager ligt dan 500.000 BEF (12.395 EUR). In de inkomensschijven tussen 500.000 BEF en 1.500.000 BEF (tussen 12.395 EUR en 37.184 EUR), is het deel van de bewoners van de coöperaties gelijk aan dat van de Brusselse belastingplichtigen (tabel 48). We kunnen dus stellen dat de huurderscoöperaties dan wel niet specifiek gericht zijn op middelgrote woningen, maar toch wel huisvestingsmogelijkheden bieden aan dat deel van de bevolking dat over « een middelgroot inkomen » beschikt.

Als we de globale inkomensstructuur van de gezinnen in de sociale huisvestingssector hiermee vergelijken, merken we enkele verschillen (tabel 49). Uit een vergelijking tussen de inkomensstructuur van de sociale huurders met deze van de Brusselse belastingplichtigen blijkt immers dat de sociale huisvestingssector hoofdzakelijk bestaat uit gezinnen met een laag inkomen. Dat is trouwens volledig in overeenstemming met de doelstellingen en opdrachten van de sector. Toch merken we dat 18,5 % van de huurders beschikt over een inkomen dat hoger ligt dan 750.000 BEF (18.592 EUR). Dat is de inkomensdrempel waarboven er minder Brusselse gezinnen dan Belgische gezinnen terug te vinden zijn.

2.1.3. Structure des revenus des ménages

La comparaison de la structure des revenus des ménages des coopératives de locataires par rapport à celle des déclarants bruxellois montre que celles-ci accueillent une proportion plus importante de ménages dont les revenus sont inférieurs à 500.000 BEF (12.395 EUR). Néanmoins, dans les tranches de revenus comprises entre 500.000 BEF et 1.500.000 BEF (entre 12.395 EUR et 37.184 EUR), la part de locataires est la même que la part de déclarants bruxellois (tableau 48). On peut donc admettre que, sans être particulièrement orientées vers le logement moyen, les coopératives de locataires offrent des possibilités de logement à la part de la population disposant de « revenus moyens ».

Si l'on compare à la structure globale des revenus des ménages dans le secteur du logement social, on remarque quelques différences (tableau 49). En effet, la comparaison de la structure des revenus des locataires du logement social avec celle des déclarants bruxellois met en exergue la sur-représentation de ménages à bas revenus dans le secteur; ce qui est en accord avec les objectifs et les missions du secteur. Néanmoins, on remarque que 18,5 % des locataires ont des revenus supérieurs à 750.000 BEF (18.592 EUR), soit le seuil de revenu au-dessus duquel il y a une proportion moindre de ménages bruxellois que de ménages belges.

Tabel 48 – Vergelijking tussen de inkomensstructuur van de huurders der huurderscoöperaties en de inkomensstructuur van de Brusselse belastingplichtigen

Tableau 48 – Comparaison de la structure des revenus des locataires des sociétés coopératives de logement social avec la structure des revenus des déclarants bruxellois

| Inkomensschijven Tranches de revenus | Frequenties in % | |
|--|-------------------------------|---|
| | Coöperatielid Coopérateurs | Brusselse belastingplichtigen Fréquences en % Déclarants bruxellois |
| < 250.000 BEF (6197 EUR) | 2,1 | 9,5 |
| Van 250 tot 500.000 BEF (van 6197 tot 12395 EUR) | 35,7 | 22,2 |
| De 250 à 500.000 BEF (de 6197 à 12395 EUR) | | |
| Van 500 tot 750.000 BEF (van 12395 tot 18592 EUR) | 24,7 | 24,0 |
| De 500 à 750.000 BEF (de 12395 à 18592 EUR) | | |
| Van 750 tot 1.000.000 BEF (van 18592 tot 24789 EUR) | 14,6 | 15,9 |
| De 750 à 1.000.000 BEF (de 18592 à 24789 EUR) | | |
| Van 1000 tot 1.250.000 BEF (van 24789 tot 30987 EUR) | 9,3 | 9,3 |
| De 1000 à 1.250.000 BEF (de 24789 à 30987 EUR) | | |
| Van 1250 tot 1.500.000 BEF (van 30987 tot 37184 EUR) | 5,8 | 5,2 |
| De 1250 à 1.500.000 BEF (de 30987 à 37184 EUR) | | |
| Van 1500 tot 1.750.000 BEF (van 37184 tot 43381 EUR) | 3,5 | 5,7 |
| De 1500 à 1.750.000 BEF (de 37184 à 43381 EUR) | | |
| Van 1750 tot 2.000.000 BEF (van 43381 tot 49579 EUR) | 2,0 | 1,5 |
| De 1750 à 2.000.000 BEF (de 43381 à 49579 EUR) | | |
| > 2.000.000 BEF (49579 EUR) | 2,3 | 6,7 |

Bron : Jaarverslagen van de B.G.H.M.; Nationaal Instituut voor de Statistiek, Financiële statistieken; eigen berekeningen.

Source : Rapports annuels de la SLRB; Institut National de Statistique, Statistiques financières; propres calculs.

Tabel 49 – Vergelijking tussen de inkomensstructuur van de sociale huurders en de inkomensstructuur van de Brusselse belastingplichtigen

Tableau 49 - Comparaison de la structure des revenus des locataires sociaux avec la structure des revenus des déclarants bruxellois

| Inkomensschijven Tranches de revenus | Frequenties in % Fréquences en % | |
|--|--|--|
| | Sociale huurders Locataires sociaux | Brusselse belastingplichtigen Déclarants bruxellois |
| < 250.000 BEF (6197 EUR) | 4,1 | 9,5 |
| Van 250 tot 500.000 BEF (van 6197 tot 12395 EUR) | 56,1 | 22,2 |
| De 250 à 500.000 BEF (de 6197 à 12395 EUR) | | |
| Van 500 tot 750.000 BEF (van 12395 tot 18592 EUR) | 21,2 | 24,0 |
| De 500 à 750.000 BEF (de 12395 à 18592 EUR) | | |
| Tussen 750 tot 1.000.000 BEF (van 18592 tot 24789 EUR) | 9,2 | 15,9 |
| De 750 à 1.000.000 BEF (de 18592 à 24789 EUR) | | |
| Van 1000 tot 1.250.000 BEF (van 24789 tot 30987 EUR) | 4,2 | 9,3 |
| De 1000 à 1.250.000 BEF (de 24789 à 30987 EUR) | | |
| Van 1250 tot 1.500.000 BEF (van 30987 tot 37184 EUR) | 2,4 | 5,2 |
| De 1250 à 1.500.000 BEF (de 30987 à 37184 EUR) | | |
| Van 1500 tot 1.750.000 BEF (van 37184 tot 43381 EUR) | 1,3 | 5,7 |
| De 1500 à 1.750.000 BEF (de 37184 à 43381 EUR) | | |
| Van 1750 tot 2.000.000 BEF (van 43381 tot 49579 EUR) | 0,8 | 1,5 |
| De 1750 à 2.000.000 BEF (de 43381 à 49579 EUR) | | |
| > 2.000.000 BEF (49579 EUR) | 0,6 | 6,7 |

Bron : Jaarverslagen van de B.G.H.M.; Nationaal Instituut voor de Statistiek; Financiële statistieken; eigen berekeningen.

De meeste huurders die hun huurderscoöperatie de rug toekeren, hebben een inkomen dat lager is dan 500.000 BEF (12.395 EUR). Er zijn weinig gezinnen met een hoger inkomen die uit de huurderscoöperatie stappen (tabel 50). De leeftijdsstructuur van de coöperatieleden verklaart waarom ze niet snel geneigd zijn te vertrekken : ingevolge de wijzigingen die door de Huisvestingscode aan het statuut van de coöperaties werden aangebracht, zijn de coöperatieleden met een hoger inkomen hoofdzakelijk oudere gezinnen die hun woning al jaren betrekken en niet van plan zijn deze te verlaten.

Source : Rapports annuels de la SLRB; Institut National de Statistique, Statistiques financières; propres calculs.

La plus grande concentration de départs des coopératives de locataires concerne des locataires à revenus inférieurs à 500.000 BEF (12.395 EUR). Il y a peu de départs parmi les ménages des tranches supérieures de revenus (tableau 50). La structure par âge des coopérateurs permet d'expliquer cette faible propension aux départs : suite aux modifications du statut des coopératives par le Code du Logement, les coopérateurs aux revenus supérieurs sont essentiellement des ménages plus âgés installés dans leur logement depuis un certain nombre d'années et qui n'envisagent pas de le quitter.

Tabel 50 – Evolutie van de inkomensstructuur van de huurders die uit de huurderscoöperaties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stappen

Tableau 50 – Evolution de la structure des revenus des locataires sortant des coopératives de locataires dans la Région bruxelloise

| Inkomensschijven Tranches de revenus | Frequentie van de uittreeders in % Fréquences des sortants en % | | | Concentratie van de uittreeders (gemidd. ind. = 100) Concentration des sortants (ind.moy. = 100) | | |
|---|--|------|------|---|------|------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1995 | 1996 | 1997 |
| < 250.000 BEF (6197 EUR) | 9 | 12 | 3 | 193 | 245 | 80 |
| Van 250 tot 500.000 BEF (van 6197 tot 12395 EUR) | 37 | 37 | 37 | 114 | 109 | 112 |
| De 250 à 500.000 BEF (de 6197 à 12395 EUR) | | | | | | |
| Van 500 tot 750.000 BEF (van 12395 tot 18592 EUR) | 26 | 24 | 20 | 100 | 96 | 83 |
| De 500 à 750.000 BEF (de 12395 à 18592 EUR) | | | | | | |
| Van 750 tot 1.000.000 BEF (van 18592 tot 24789 EUR) | 11 | 14 | 13 | 69 | 96 | 82 |
| De 750 à 1.000.000 BEF (de 18592 à 24789 EUR) | | | | | | |
| Van 1000 tot 1.250.000 BEF (van 24789 tot 30987 EUR) | 8 | 6 | 11 | 85 | 60 | 116 |
| De 1000 à 1.250.000 BEF (de 24789 à 30987 EUR) | | | | | | |
| Van 1250 tot 1.500.000 BEF (van 30987 tot 37184 EUR) | 4 | 5 | 6 | 81 | 86 | 92 |
| De 1250 à 1.500.000 BEF (de 30987 à 37184 EUR) | | | | | | |
| Van 1500 tot 1.750.000 BEF (van 37184 tot 43381 EUR) | 3 | 1 | 4 | 91 | 37 | 98 |
| De 1500 à 1.750.000 BEF (de 37184 à 43381 EUR) | | | | | | |
| Van 1750 tot 2.000.000 BEF (van 43381 tot 49579 EUR) | 0 | 0 | 4 | 27 | 25 | 212 |
| De 1750 à 2.000.000 BEF (de 43381 à 49579 EUR) | | | | | | |
| > 2.000.000 BEF (49579 EUR) | 1 | 1 | 3 | 84 | 59 | 129 |

Bron : Jaarverslagen van de B.G.H.M.; eigen berekeningen.

Uit de analyse van de inkomensstructuur van de huurders die uit de sociale huisvestingssector stappen, blijkt dat het vooral gaat om huurders die een inkomen hebben dat hoger ligt dan 1.250.000 BEF (30.987 EUR) (tabel 51). Dit verschijnsel kan onder andere worden verklaard door de maatregelen die inzake solidariteitsbijdragen werden genomen om de huurders met een inkomen boven het toelatingsinkomen te ontmoedigen. De sociale huisvestingssector wordt steeds minder een beleidsinstrument voor het aanbod van middelgrote woningen.

Source : Rapports annuels de la SLRB; propres calculs.

L'analyse de la structure des revenus des locataires sortant du logement social met en exergue une concentration plus forte de départs parmi les locataires dont les revenus sont supérieurs à 1.250.000 BEF (30.987 EUR) (tableau 51). Les mesures prises en termes de cotisation de solidarité en vue de décourager les locataires aux revenus supérieurs aux plafonds d'admission font partie des raisons à invoquer pour expliquer ces départs. Le logement social apparaît de moins en moins comme outil de politique d'offre de logement moyen.

Tabel 51 – Evolutie van de inkomensstructuur van de huurders die uit de sociale huisvestingssector stappen**Tableau 51 – Evolution de la structure des revenus des locataires bruxellois sortant du logement social**

| Inkomensschijven | Frequentie van de uittrekers in % | | | Concentratie van de uittrekers (gemidd. Ind. = 100) | | |
|---|-----------------------------------|------|------|--|------|------|
| Tranches de revenus | Fréquences des sortants en % | | | Concentration des sortants (ind.moy. = 100) | | |
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1995 | 1996 | 1997 |
| < 250.000 BEF (6197 EUR) | 15 | 14 | 6 | 105 | 116 | 101 |
| Van 250 tot 500.000 BEF (van 6197 tot 12395 EUR) | 45 | 48 | 52 | 97 | 97 | 97 |
| De 250 à 500.000 BEF (de 6197 à 12395 EUR) | | | | | | |
| Van 500 tot 750.000 BEF (van 12395 tot 18592 EUR) | 19 | 19 | 20 | 90 | 95 | 92 |
| De 500 à 750.000 BEF (de 12395 à 18592 EUR) | | | | | | |
| Van 750 tot 1.000.000 BEF (van 18592 tot 24789 EUR) | 9 | 10 | 9 | 94 | 102 | 96 |
| De 750 à 1.000.000 BEF (de 18592 à 24789 EUR) | | | | | | |
| Van 1000 tot 1.250.000 BEF (van 24789 tot 30987 EUR) | 5 | 4 | 4 | 85 | 79 | 95 |
| De 1000 à 1.250.000 BEF (de 24789 à 30987 EUR) | | | | | | |
| Van 1250 tot 1.500.000 BEF (van 30987 tot 37184 EUR) | 2 | 2 | 3 | 193 | 122 | 101 |
| De 1250 à 1.500.000 BEF (de 30987 à 37184 EUR) | | | | | | |
| Van 1500 tot 1.750.000 BEF (van 37184 tot 43381 EUR) | 1 | 1 | 2 | 234 | 97 | 110 |
| De 1500 à 1.750.000 BEF (de 37184 à 43381 EUR) | | | | | | |
| Van 1750 tot 2.000.000 BEF (van 43381 tot 49579 EUR) | 1 | 1 | 1 | 187 | 95 | 176 |
| De 1750 à 2.000.000 BEF (de 43381 à 49579 EUR) | | | | | | |
| > 2.000.000 BEF (49579 EUR) | 3 | 1 | 4 | 560 | 282 | 556 |

Bron : Jaarverslagen van de B.G.H.M.; eigen berekeningen.

Source : Rapports annuels de la SLRB; propres calculs.

2.1.4. De kosten om over een woning te beschikken

De huurprijs van een sociale woning wordt bepaald op basis van de geactualiseerde kostprijs van de desbetreffende woning en hangt ook af van het inkomensniveau van de huurder en zijn gezinssamenstelling. 17 % van de sociale huurders betaalt een maandelijkse huurprijs die hoger is dan 10.000 BEF. De Huisvestingscode ⁽²⁸⁾ voorziet in een solidariteitsbijdrage voor de huurders wier inkomen hoger ligt dan het toelatingsinkomen. Deze bijdrage wordt berekend op basis van de geactualiseerde kostprijs

2.1.4. Les coûts d'accès au logement

Le loyer des logements sociaux est évalué à partir de la valeur actualisée du logement considéré et dépend du niveau de revenu du locataire et de sa composition familiale. 17 % des locataires du logement social paient un loyer mensuel supérieur à 10.000 BEF. Le Code du Logement ⁽²⁸⁾ introduit une cotisation de solidarité pour les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission. Elle est calculée à partir de la valeur actualisée du logement occupé et du taux de dépassement des conditions d'accès au prorata

(28) Ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sociale huisvestingssector.

(28) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social.

van de woning en van het overschrijdingspercentage ten opzichte van de toelatingsvoorwaarden inzake het inkomen van de huurder en zijn gezinssamenstelling. De solidariteitsbijdrage werd voor het eerst ingevoerd in 1997 ⁽²⁹⁾.

2.1.5. Tendensen

Uit de tabel van de evolutie van de inkomensstructuur van de huurders van de coöperaties (tabel 52), blijkt dat het aantal coöperatieleden met een inkomen dat lager is dan 500.000 BEF (12.395 EUR) stijgt en dat het aantal coöperatieleden met een « middelgroot inkomen » (wier inkomen zich situeert tussen 750.000 BEF en 1.250.000 BEF of tussen 18.592 EUR en 30.987 EUR) daalt. Deze evolutie stemt overeen met de bepalingen van de Huisvestingscode ⁽³⁰⁾ die voor de coöperaties dezelfde toegangsvoorwaarden wenst voorop te stellen als voor de andere openbare vastgoedmaatschappijen. Bovendien wordt de huurprijs van de huurders met een hoger inkomen dan het toelatingsinkomen door de invoering van de solidariteitsbijdrage verhoogd. Deze solidariteitsbijdrage moest echter progressief worden ingevoerd. Eerst moest het bij de maandelijkse huurprijs toe te voegen bedrag worden beperkt tot 20 %, vervolgens tot 40 % van het bedrag in 1999 en in 2000. Daarna hadden de huurders het totale bedrag moeten betalen. De geplande verhoging werd uitgesteld tot in 2003 ⁽³¹⁾. De solidariteitsbijdrage, die volgens de Regeeringsverklaring van 1999 moet worden beschouwd als een af te schaffen maatregel, zal worden vervangen door de afschaffing van de voor de sociale huurprijzen geldende maxima. Dit zal gebeuren nadat een kadaster van de sociale woningen werd opgemaakt.

(29) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

(30) Ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sociale huisvestingssector.

(31) Besluit van 23 november 2000 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende uitstel voor twee jaren van de verhoging, voorzien in artikel 23, § 3, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

de la situation en matière de revenus du locataire et de sa composition familiale. La cotisation de solidarité a été installée pour la première fois en 1997 ⁽²⁹⁾.

2.1.5. Tendances évolutives

A partir du tableau de l'évolution de la structure des revenus des locataires (tableau 52), on remarque une augmentation de la part des coopérateurs dont les revenus sont inférieurs à 500.000 BEF (12.395 EUR) et une légère baisse de la proportions de coopérateurs à « revenus moyens » c'est-à-dire dont les revenus sont compris entre 750.000 BEF et 1.250.000 BEF (entre 18.592 EUR et 30.987 EUR). Cette évolution correspond aux prescriptions du Code du Logement ⁽³⁰⁾ qui entend considérer les conditions d'accès aux coopératives comme identiques à celles aux autres sociétés immobilières de service public. L'introduction de la cotisation de solidarité en outre augmente les loyers des locataires dont les revenus sont supérieurs aux revenus d'admission. Néanmoins, celle-ci devait être progressive. Le montant à ajouter au loyer mensuel est d'abord plafonné à 20 % de la cotisation de solidarité, ensuite à 40 % du montant en 1999 et 2000. Par la suite, les locataires auraient dû payer le montant total. L'augmentation prévue a été reportée jusqu'en 2003 ⁽³¹⁾. La cotisation de solidarité, considérée comme à supprimer dans la Déclaration gouvernementale de 1999, sera remplacée par le déplafonnement des loyers sociaux qui sera effectif après la réalisation d'un cadastre des logements sociaux.

(29) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les sociétés immobilières de service public.

(30) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social.

(31) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2000 reportant de deux années l'augmentation prévue à l'article 23, §3, de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise et les sociétés de service public.

Tabel 52 – Evolutie van de inkomensstructuur van de huurders van de sociale huurderscoöperaties

Tableau 52 – Evolution de la structure des revenus des locataires des sociétés coopératives de logement social

| Inkomensschijven Tranches de revenus | Frequenties van sociale huurders in een welbepaald jaar Fréquences de locataires sociaux suivant les années | | | | | |
|---|--|------|------|------|------|------|
| | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
| < 250.000 BEF (6197 EUR) | 7 | | 5 | 5 | 4 | 2 |
| Van 250 tot 500.000 BEF (van 6197 tot 12395 EUR) | 31 | | 32 | 34 | 33 | 36 |
| De 250 à 500.000 BEF (de 6197 à 12395 EUR) | | | | | | |
| Van 500 tot 750.000 BEF (van 12395 tot 18592 EUR) | 26 | | 26 | 25 | 24 | 25 |
| De 500 à 750.000 BEF (de 12395 à 18592 EUR) | | | | | | |
| Van 750 tot 1.000.000 BEF (van 18592 tot 24789 EUR) | 16 | | 16 | 14 | 15 | 15 |
| De 750 à 1.000.000 BEF (de 18592 à 24789 EUR) | | | | | | |
| Van 1000 tot 1.250.000 BEF (van 24789 tot 30987 EUR) | 11 | | 10 | 9 | 9 | 9 |
| De 1000 à 1.250.000 BEF (de 24789 à 30987 EUR) | | | | | | |
| Van 1250 tot 1.500.000 BEF (van 30987 tot 37184 EUR) | 4 | | 5 | 6 | 6 | 6 |
| De 1250 à 1.500.000 BEF (de 30987 à 37184 EUR) | | | | | | |
| Van 1500 tot 1.750.000 BEF (van 37184 tot 43381 EUR) | 4 | | 4 | 4 | 4 | 3 |
| De 1500 à 1.750.000 BEF (de 37184 à 43381 EUR) | | | | | | |
| Van 1750 tot 2.000.000 BEF (van 43381 tot 49579 EUR) | 1 | | 2 | 2 | 2 | 2 |
| De 1750 à 2.000.000 BEF (de 43381 à 49579 EUR) | | | | | | |
| > 2.000.000 BEF (49579 EUR) | 0 | | 2 | 2 | 2 | 2 |

Bron : Jaarverslagen van de B.G.H.M.; eigen berekeningen.

De indexering van het toelatingsinkomen en van het referentie-inkomen heeft het indexcijfer van de consumptieprijzen niet gevolgd. Tussen 1990 en 2000 stegen beide inkomens met 21 %, terwijl het indexcijfer met 23 % steeg. De beleidslijnen evolueerden ten gunste van de gezinnen met een laag inkomen.

2.2. Het gemeentelijk beleid inzake het aanbod van middelgrote woningen

De Grondregies of de diensten van de gemeente-eigendommen van elf gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikken naar eigen zeggen over een bestand van middelgrote huurwoningen ⁽³²⁾. Zonder al te

(32) Sommige gegevens inzake het gemeenteaanbod inzake middelgrote woningen zijn terug te vinden op de website van de desbetreffende gemeente (bijvoorbeeld, Jette, Sint-Lambrechts-Woluwe en Ukkel). In andere gevallen werden de inlichtingen ingewonnen via de telefoon.

Source : Rapports annuels de la SLRB; propres calculs.

L'indexation des revenus d'admission et des revenus de référence n'a pas suivi l'indice des prix à la consommation. Ainsi, si ces seuils ont augmenté entre 1990 et 2000 de 21 %, l'indice, lui, s'est accru de 23 %. L'orientation des politiques a favorisé les ménages à bas revenus.

2.2. Les politiques communales d'offre de logement moyen

Les Régies foncières ou les services des propriétés communales de onze communes de la Région bruxelloise déclarent aujourd'hui disposer d'un parc locatif de logements moyens ⁽³²⁾. Sans entrer dans des détails qui nécessitent

(32) Sommige gegevens inzake het gemeenteaanbod inzake middelgrote woningen zijn terug te vinden op de website van de desbetreffende gemeente (bijvoorbeeld, Jette, Sint-Lambrechts-Woluwe en Ukkel). In andere gevallen werden de inlichtingen ingewonnen via de telefoon.

zeer in de details te treden – hiervoor moeten diepgaander enquêtes bij de gemeenten worden uitgevoerd – kunnen we stellen dat de manier waarop de gemeenten voor woningen zorgen en hun huurbestand beheren, dezelfde richting uitgaat.

2.2.1. Opzet van het project

De grondreserves bestaan uit terreinen waarvan de gemeente eigenaar is of uit gebouwen die de gemeente heeft aangekocht of aankoopt na onteigening of leegstand. De gemeente financiert de nieuwbouwwerken met eigen middelen. Renovaties worden in het kader van de stadsvernieuwing deels door het Gewest gesubsidieerd⁽³³⁾. De wetgeving terzake bepaalt duidelijk dat twee derde van deze woningen moet worden verhuurd aan dezelfde voorwaarden als deze die gelden in de sociale huisvestingssector en dat één derde mag worden verhuurd als middelgrote woningen.

2.2.2. De toegangsvoorwaarden

De voorwaarden inzake het inkomen van de kandidaat-huurders zijn niet erg duidelijk. Algemeen beschouwd, zijn er eigenlijk geen inkomensmaxima. De gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe bepaalt een inkomensmaximum van 1.812.725 BEF (44.936 EUR), verhoogd met 160.000 BEF (3966 EUR) voor de eerste persoon te laste en met 84.000 BEF (1714 EUR) per bijkomende persoon ten laste. Sommige gemeenten vinden dat de kandidaat-huurders niet in aanmerking komen voor een woning waarvan de huurprijs meer dan een kwart of een derde van hun inkomen bedraagt. Andere gemeenten houden dan weer geen rekening met dit berekeningselement.

2.2.3. De kostprijs om over een woning te beschikken

De huurprijs van de woningen wordt bepaald in functie van de verrichte investeringen (min de gewestelijke subsidies) en mits toepassing van een variabel rentabiliteitscoëfficiënt van de investeringen. Er wordt tevens rekening gehouden met de situatie op de private huurwoningmarkt. Toch is het gebruikelijk dat de huurprijzen lager liggen dan deze op de private huurwoningmarkt. Zo bedraagt de maandelijkse huurprijs van een appartement met één slaapkamer tussen 8.000 en 12.000 BEF (tussen 163 en 245 EUR), voor een appartement met twee slaapkamers betaal je tussen 13.000 en 16.000 BEF (tussen 265 en 327 EUR) en een appartement met drie slaapkamers kost maandelijks tussen 17.000 en 21.000 BEF (tussen 347 en 429 EUR per maand). Voor nieuwbouw kunnen de prijzen hoger liggen.

(33) Koninklijk besluit van 28 maart 1977 inzake de operaties voor de wijkvernieuwing en Koninklijk besluit van 8 februari 1980 betreffende de renovatie van afgelegen gebouwen.

raient des enquêtes plus approfondies auprès des communes, les modes de création de logements et de gestion du parc locatif des différentes communes convergent vers des orientations similaires.

2.2.1. Montage du projet

Les réserves foncières sont constituées, soit de terrains appartenant à la commune, soit de bâtiments que la commune a acquis ou acquiert après expropriation ou abandon. Les constructions sont financées sur fonds propres de la commune; les rénovations, quant à elles, sont subsidiées en partie par la Région dans le cadre de la rénovation urbaine⁽³³⁾. Il est clair que la législation en la matière stipulait que, si deux tiers des logements devaient être loués aux conditions similaires à celles prévalant dans le logement social, un tiers de ceux-ci peuvent être loués comme logements moyens.

2.2.2. Les conditions d'accès

Les conditions en matière de revenus des candidats-locataires ne sont pas très claires. De manière générale, il n'y a pas de plafond de revenus. La commune de Woluwé Saint-Lambert fixe un plafond de revenu à 1.812.725 BEF (44.936 EUR), majorés de 160.000 BEF (3.966 EUR) pour la première personne à charge et de 84.000 BEF (1.714 EUR) par personne supplémentaire. Certaines communes jugent que les locataires ne peuvent obtenir un logement dont le loyer représenterait plus d'un quart ou d'un tiers de leurs revenus, d'autres ne tiennent pas compte de cet élément de calcul.

2.2.3. Les coûts d'accès au logement

Les loyers des logements sont déterminés en fonction des investissements consentis en retirant les subsides régionaux, en appliquant un coefficient de rentabilité des investissements variable et en se référant au marché privé locatif. Néanmoins, il est d'usage que les loyers soient moins élevés que ceux que l'on enregistre sur le marché privé. Ainsi, un appartement une chambre peut être loué entre 8.000 et 12.000 BEF par mois (entre 163 et 245 EUR par mois), un appartement deux chambres entre 13.000 et 16.000 BEF (entre 265 et 327 EUR par mois) et un appartement trois chambres entre 17.000 et 21.000 BEF (entre 347 et 429 EUR par mois). Dans le cas de constructions neuves, les prix peuvent être supérieurs.

(33) Arrêté Royal du 28 mars 1977 relatif aux opérations de rénovation d'îlots et Arrêté Royal du 8 février 1980 relatif à la rénovation d'immeubles isolés.

Op basis van deze elementen kunnen we het inkomen begroten waarover de kandidaat-huurders moeten beschikken en zo nagaan met welke inkomensschijf dit overeenstemt. Het stelt ons tevens in staat de onder- en bovengrens van de middelgrote inkomens te bepalen. (tabel 53).

A partir de ces indications, on peut évaluer les revenus dont doivent disposer les locataires et déceler ainsi à quelle tranche de revenus cela correspond et déterminer des bornes de revenus moyens (tableau 53).

Tabel 53 – Inkomen dat nodig is om voor een gemeentelijke middelgrote woning in aanmerking te komen

Tableau 53 – Revenus nécessaires pour pouvoir accéder aux logements communaux moyens

| Woningtype Type de logement | Huurprijs-marge (in BEF) Fourchette de loyer (en BEF) | Minimuminkomen om voor een woning in aanmerking te komen | |
|------------------------------------|--|---|--|
| | | bij 25 % van het budget Si 25 % du budget | bij 30 % van budget Revenus minima pour l'obtention d'un logement Si 30 % du budget |
| App. 1 slaapkamer/App. 1 chambre | 8-12000 | 576.000 BEF | 432.000 BEF |
| App. 2 slaapkamers/App. 2 chambres | 12-16000 | 768.000 BEF | 576.000 BEF |
| App. 3 slaapkamers/App. 3 chambres | 17-21000 | 1.008.000 BEF | 756.000 BEF |

Bron : telefoongesprekken; eigen berekeningen.

De toewijzingsbeslissing wordt door het College genomen. Dit gebeurt eventueel op basis van een lijst waarop de huurders in volgorde van prioriteit staan gerangschikt.

2.2.4. De tendensen

Het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan 2001 dat inzake investeringen voorrang wenst te geven aan de sector van de middelgrote woningen bepaalt dat « de inspanningen van de gemeenten inzake de sector van de middelgrote woningen zullen worden aangemoedigd ».

Het gebrek aan transparantie van het systeem en het ontbreken van een coördinatie van de procedures tussen de gemeenten onderling zetten het plan er evenwel toe aan de volgende prioriteit te bepalen : « het gemeentelijk huisvestingsbeleid ontwikkelen en coördineren ». Een dynamisch huisvestingsbeleid is mogelijk via de uitwerking van gemeentelijke huisvestingsplannen en de invoering van een huisvestingsloket. Het Gewest moet de gemeenten stimuleren om duidelijke huisvestingsdoelstellingen te bepalen. Dat kan bijvoorbeeld met een « Huisvestingscontract » tussen het Gewest en de gemeenten.

3. Evaluatie van het deel van de vraag dat door het overheidsbeleid via ondersteunende maatregelen wordt beantwoord

3.1. De voordelige hypotheekleningen van het Woningfonds

De voordelige hypotheekleningen vormen de eerste activiteit van het woningfonds. Met dit initiatief wil men de

Source : conversations téléphoniques; calculs propres.

La décision d'octroi se fait par le Collège, éventuellement au départ d'une liste de classement des locataires par ordre de priorité.

2.2.4. Les tendances évolutives

Le projet de Plan Régional de Développement de 2001, développant une priorité d'investissement dans le secteur du logement moyen, spécifie que « les communes seront encouragées dans les efforts qu'elles mènent dans le secteur du logement moyen ».

Néanmoins, le manque de transparence du système et l'absence de coordination inter-communale des procédures incitent le plan à se fixer pour priorité de « développer et coordonner les politiques communales en matière de logement ». Une politique dynamique en matière de logement peut se concrétiser via l'élaboration de plans communaux de logement, la mise en place d'un guichet logement. La fixation d'objectifs communaux clairs en matière de logement doit être soutenue par la Région, par exemple, sous la forme d'un « Contrat de Logement » entre la Région et les communes.

3. Evaluation de la part de la demande couverte par les politiques publiques de soutien de la demande

3.1. Les prêts hypothécaires bonifiés du Fonds du Logement

Les prêts hypothécaires à taux réduits constituent la première activité du Fonds du Logement. Cette opération a

gezinnen, inzonderheid de grote gezinnen, helpen eigenaar te worden van een woning. De interestvoeten stijgen op basis van de inkomensbarema's.

3.1.1. Opzet van het project

De kandidaat-eigenaars wensen een woning aan te kopen die gelegen is op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Als de geïnteresseerden zelf en de verkoopwaarde van de desbetreffende woning beantwoorden aan de toelatingsvoorwaarden, kunnen ze een voordelige hypotheeklening bij het Woningfonds aanvragen. De barema's van de leningen hangen af van het gezinsinkomen en van de gezinssamenstelling. Hiervoor wordt het Fonds gefinancierd met gewestelijke subsidies.

3.1.2. Toelatingsvoorwaarden

De voordelige hypotheekleningen van het Woningfonds kunnen worden toegekend aan gezinnen met ten minste één kind ten laste. In dat geval mag de kandidaat de leeftijd van 35 jaar niet bereikt hebben. Het belastbaar inkomen van de kandidaat-ontlener mag niet meer bedragen dan 1.296.000 BEF (21.449 EUR) als hij één kind ten laste heeft; de bedragen worden verhoogd met 62.000 BEF (1265 EUR) per kind ten laste. Een gezin met 6 kinderen mag over een maximuminkomen van 1.606.000 BEF (32.776 EUR) beschikken. Hoe lager het belastbaar inkomen en hoe hoger het aantal kinderen ten laste, hoe lager de interestvoeten.

3.1.3. Inkomensstructuur van de ontlengersgezinnen

De vergelijking tussen het percentage van de gezinnen dat deel uitmaakt van de diverse inkomenscategorieën en de inkomensstructuur van de Brusselse gezinnen is overduidelijk (tabel 54). Het Fonds richt zich vooral op de gezinnen die behoren tot de eerste drie barema's, met name de gezinnen met een inkomen dat lager ligt dan 1.180.000 BEF. Om met dergelijk inkomen in dit barema te kunnen vallen, moet het gezin zes kinderen ten laste hebben. We kunnen dus rustig stellen dat het Fonds vooral gezinnen helpt, wier inkomen lager ligt dan 1.000.000 BEF (barema II en zes kinderen ten laste of barema III en drie kinderen ten laste).

pour objectif d'aider les familles et spécialement les familles nombreuses à accéder à la propriété. Les taux d'intérêt sont progressifs en fonction de barèmes de revenus.

3.1.1. Montage du projet

Les candidats-proprétaires choisissent d'acquérir un logement sur le territoire de la Région bruxelloise. Si eux-mêmes ainsi que la valeur vénale de l'habitation répondent aux conditions d'accès, ils peuvent demander l'octroi d'un prêt hypothécaire bonifié. Les barèmes des emprunts dépendent des revenus des ménages et de leur composition familiale. Le Fonds du Logement est financé à cet effet par des subsides régionaux.

3.1.2. Conditions d'accès

Les prêts hypothécaires bonifiés du Fonds du Logement peuvent être attribués à des ménages qui ont au moins un enfant à charge. Dans ce cas, le candidat ne peut avoir atteint l'âge de 35 ans. Les revenus imposables du candidat-emprunteur ne peuvent être supérieurs à 1.296.000 BEF (21.449 EUR) s'il a un enfant à charge; les montants croissent de 62.000 BEF (1265 EUR) par enfant à charge. Dans le cas d'une famille de 6 enfants, le montant maximum des revenus est de 1.606.000 BEF (32.776 EUR). Les taux d'intérêt décroissent avec les revenus imposables et le nombre d'enfants.

3.1.3. Structure des revenus des ménages-emprunteurs

La comparaison des pourcentages de ménages émergeant à chacune des catégories de revenus avec la structure des revenus des ménages bruxellois est éloquent (tableau 54). L'action du Fonds est essentiellement orientée vers les ménages des trois premiers barèmes, à savoir des ménages dont les revenus sont inférieurs à 1.180.000 BEF. En sachant que pour obtenir ce barème avec de tels revenus, il faut six enfants à charge, on peut considérer que le Fonds aide surtout des ménages dont les revenus sont inférieurs à 1.000.000 BEF (barème II et six enfants ou barème III et trois enfants).

Tabel 54 – Vergelijking tussen de inkomensstructuur van de ontleners van het Woningfonds en de inkomensstructuur van de Brusselse belastingplichtigen

Tableau 54 – Comparaison de la structure des revenus des emprunteurs du Fonds du Logement avec la structure des revenus des déclarants bruxellois

| Barema's Barèmes | Deel van de gezinnen (in %) | |
|---------------------|---|--|
| | Ontleners van het Fonds Emprunteurs du Fonds | Brusselse belastingplichtigen Déclarants bruxellois |
| I | 60,1 | 42,5 |
| II | 20,3 | 17,6 |
| III | 12,2 | 11,6 |
| IV | 5,3 | 8,2 |
| V | 2,2 | 4,1 |

Bron : Jaarverslagen van het Woningfonds; eigen berekeningen.

Source : Rapports annuels du Fonds du Logement; calculs propres.

3.1.4. De kostprijs om over een woning te beschikken

In het geval van de leningen van het Woningfonds, kan de definitie van de desbetreffende woning ons helpen het begrip « middelgrote woning » te bepalen. De verkoopwaarde van de woning mag niet hoger liggen dan de bedragen die in de tabel vermeld staan. Tegenover deze maxima wordt het marktaandeel vermeld van de woningen van diverse groottes, die voor deze maximumwaarden beschikbaar zijn. De ontleners van het Woningfonds kunnen terecht op een deel van de markt dat schommelt tussen de 30 en 50 %, afhankelijk van de grootte van het huis en de gezinsgrootte (tabel 55).

3.1.4. Les coûts d'accès

Dans le cas des prêts du Fonds du Logement, la définition de l'habitation concernée peut être un indicateur de détermination d'un « logement moyen ». Les valeurs vénales de l'habitation ne peuvent dépasser les montants repris dans le tableau. Face à ces seuils, est indiquée la part du marché des habitations de différentes tailles disponible en fonction de ces valeurs maxima. Entre 30 % à 50 % du marché est accessible aux emprunteurs du Fonds du Logement, suivant la dimension de la maison et la taille de la famille (tableau 55).

Tabel 55 – Vergelijking tussen de maximumverkoopwaarden van de woningen die het voorwerp uitmaken van een hypotheeklening van het Woningfonds en de gemiddelde waarden van de woningen volgens hun grootte

Tableau 55 – Comparaison des valeurs vénales maximales des habitations faisant l'objet d'un prêt hypothécaire du Fonds du Logement avec les valeurs moyennes des habitations suivant leur taille.

| Aantal kinderen ten laste | Maximum- waarde (in BEF) | Beschikbaarheid van de woningen die op de markt te koop worden aangeboden (in %) | | | |
|------------------------------|-----------------------------|---|---|--|-------------|
| | | Huis van – dan 65 m ² | Huis tussen 65 en 140 m ² | Huis tussen 140 en 250 m ² | Appartement |
| 1 | 4.599.000 | > 75 % | 48 % | 31 % | > 75 % |
| 2 | 4.726.750 | > 75 % | 51 % | 34 % | > 75 % |
| 3 | 4.854.500 | | 54 % | 37 % | |
| 4 | 4.982.250 | | 57 % | 40 % | |
| 5 | 5.110.000 | | | 43 % | |
| 6 | 5.237.750 | | | 46 % | |

Bron : Jaarverslagen van het Woningfonds, STADIM-statistieken gepubliceerd in het FORTIS-rapport.

Source : Rapports annuels du Fonds du Logement, Statistiques STADIM publiées par le rapport de FORTIS.

De gemiddelde maandelijks bedragen die de ontleners van het Woningfonds terugbetalen, vertegenwoordigen 25 % van het inkomen waarover de gezinnen beschikken. Dit percentage blijft constant tijdens de jaren negentig, hoewel de vastgoedprijzen in die periode stegen.

3.1.4. Tendensen

In zijn regeringsverklaring van 1989 heeft de Brusselse Gewestexecutieve het Woningfonds duidelijk naar voor geschoven als de instelling die er bij uitstek moet voor zorgen dat gezinnen eigenaar kunnen worden. Zo lezen we : « Het Woningfonds zal in zijn activiteiten de voorkeur geven aan eigendomsverwerving door zijn publiek en het gamma van de bedoelde onroerende goederen te verruimen, terwijl de grote gezinnen het prioritaire publiek van zijn acties blijven ». Deze intenties werden vastgelegd in een beheercontract tussen het Woningfonds en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ⁽³⁴⁾, alsook in een aantal maatregelen die tijdens de regeerperiode werden genomen ⁽³⁵⁾.

Zo worden de hypotheekleningen vanaf 1990 niet langer voorbehouden voor jonge gezinnen ⁽³⁶⁾, maar komen gezinnen met twee kinderen hiervoor ook in aanmerking; drie jaar later kunnen ook jonge gezinnen met één kind ten laste zich kandidaat stellen voor een voordelige hypotheeklening ⁽³⁷⁾. Deze richtlijnen vinden we terug als we de gemiddelde gezinsgrootte van de ontleners analyseren. Bovendien wordt de hulp om eigenaar te worden, uitgebreid naar gezinnen met een middelgroot inkomen. Dit gebeurt door de maximumwaarden van de woningen waarvoor een lening kan worden afgesloten, te verhogen ⁽³⁸⁾. De inkomensbarema's worden gewijzigd om zodoende de maximuminkomens die voor de toegang tot de leningen gelden, te verhogen. De verruiming van het doelpubliek stelt het Fonds bovendien in staat zijn sociaal beleid uit te bouwen omdat het zijn kapitaal opnieuw kan samenstellen dankzij leningen tegen hogere interestvoeten. Uit tabel 56 blijkt de stijging van het aantal leningen dat werd toegekend aan gezinnen van hogere barema's. Het barema IV

(34) Beheercontract tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in het kader van het Uitvoeringsbesluit van de Brusselse Gewestexecutieve van 30 november 1989 houdende de modaliteiten voor de toekenning van subsidies aan het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

(35) In die zin werd een balans opgemaakt in De Keersmaecker M.L. et Carton L., 1995, *Le Droit au Logement*. Bilan d'une première législature régionale, EVO, Bruxelles.

(36) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 1 januari 1990 betreffende de financiering van het Woningfonds van de Gezinnen.

(37) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 10 juni 1993 houdende de vaststelling van de basisinterestvoeten van de leningen die door het Woningfonds van de Gezinnen moeten worden toegekend.

(38) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 1 januari 1990 inzake de financiering van het Woningfonds van de Gezinnen.

Les mensualités moyennes payées par les emprunteurs du Fonds du Logement représentent 25 % des revenus disponibles des ménages. Ce taux reste constant au cours des années nonante malgré l'augmentation des coûts d'accès au marché immobilier.

3.1.4. Tendances évolutives

Dans sa déclaration gouvernementale de 1989, l'Exécutif Régional bruxellois a fermement consacré le Fonds du Logement comme acteur principal d'aide à la propriété des familles. Il est en effet stipulé que « le Fonds du Logement privilégiera dans ses activités l'accès à la propriété en élargissant son public et la gamme des biens immobiliers visés tout en maintenant les familles nombreuses comme public prioritaire de ses actions ». Ces visées ont trouvé écho dans un contrat de gestion entre le Fonds du Logement et la Région bruxelloise ⁽³⁴⁾ et dans une série de mesures prises tout au long des années de la législature ⁽³⁵⁾.

Ainsi 1990 voit l'ouverture des prêts hypothécaires à tous les ménages ayant deux enfants et plus seulement aux jeunes ménages ⁽³⁶⁾; trois ans plus tard, les jeunes ménages ayant un enfant à charge peuvent à leur tour bénéficier de prêts hypothécaires à taux réduits ⁽³⁷⁾. Ces directives se sont remarquées dans l'analyse de la taille moyenne des familles bénéficiant d'un prêt. En outre, l'aide à l'accès à la propriété s'est élargie vers des ménages à revenus moyens, notamment en augmentant les plafonds des valeurs des biens immobiliers qui peuvent faire l'objet d'un prêt ⁽³⁸⁾. Quant aux barèmes de revenus, des modifications ont été réalisées dans le but d'augmenter les revenus maxima d'accès aux prêts. L'élargissement du public-cible favorise en outre la politique sociale car elle donne au Fonds du Logement les moyens de reconstituer son capital grâce à des prêts aux taux d'intérêt supérieurs. L'augmentation du nombre de prêts accordés à des ménages de barèmes supérieurs se remarque dans le tableau 56. Le barème IV correspond aux tranches de revenus comprises entre

(34) Contrat de gestion entre la région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise, conclu dans le cadre de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 1989, déterminant les modalités d'octroi de subsides en capital au Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise à charge du budget de la Région bruxelloise.

(35) Un bilan a été réalisé en ce sens dans De Keersmaecker M.L. et Carton L., 1995, *Le Droit au Logement*. Bilan d'une première législature régionale, EVO, Bruxelles.

(36) Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er janvier 1990 relatif au financement du Fonds du Logement des Familles.

(37) Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 1993 fixant le taux d'intérêt de base des prêts à accorder par le Fonds du Logement des Familles.

(38) Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er janvier 1990 relatif au financement du Fonds du Logement des Familles.

stemt overeen met de inkomensschijven tussen 880.000 BEF en 1.380.000 BEF (tussen 21.815 EUR en 34.209 EUR), afhankelijk van de gezinssamenstelling. Het barema V stemt dan weer overeen met de inkomensschijven tussen 1.080.000 BEF en 1.580.000 BEF (tussen 26.772 EUR en 39.167 EUR), afhankelijk van de gezinssamenstelling. Deze stijging is vooral merkbaar tot in 1995; vervolgens merken we een terugloop in de toekenning van leningen aan gezinnen met een hoger inkomen.

880.000 BEF et 1.380.000 BEF (entre 21.815 EUR et 34.209 EUR) en fonction de la composition familiale. Le barème V, quant à lui, correspond aux tranches de revenus comprises entre 1.080.000 BEF et 1.580.000 BEF (entre 26.772 EUR et 39.167 EUR) en fonction de la composition familiale. Cet accroissement est surtout sensible jusqu'en 1995; par la suite, il y a un tassement d'octroi de prêts aux ménages à revenus supérieurs.

Tabel 56 – Evolutie van de inkomens der kandidaat-kopers van het Woningfonds

Tableau 56 – Evolution des revenus des candidats-acquéreurs du Fonds du Logement

| Jaar In % Années | Percentage van de barema's IV en V Indexcijfer 90 = 100 | | Percentage van het barema V Indexcijfer 90 = 100 | |
|------------------------|--|-----------------|---|-----------------|
| | in % | | in % | |
| | Proportion de barèmes IV et V En % | Indice 90 = 100 | Proportion de barèmes V En % | Indice 90 = 100 |
| 1990 | 15 | 100 | 4 | 100 |
| 1991 | 18 | 120 | 6 | 150 |
| 1992 | 21 | 140 | 9 | 225 |
| 1993 | 18 | 120 | 6 | 150 |
| 1994 | 17 | 113 | 6 | 150 |
| 1995 | 58 | 387 | 19 | 475 |
| 1996 | 34 | 227 | 10 | 250 |
| 1997 | 25 | 167 | 7 | 175 |
| 1998 | 19 | 127 | 4 | 100 |
| 1999 | 24 | 160 | 7 | 175 |

Bron : Jaarverslagen van het Woningfonds; eigen berekeningen.

Het beheercontract van 1997-2001 ⁽³⁹⁾ hoort ook thuis in een beleid dat gezinnen met een gemiddeld inkomen wil helpen om eigenaar te worden. Het sluit aan op het GewOP dat bepaalt dat jaarlijks 140 hypotheekleningen aan gezinnen met een middelgroot sociaal-economisch profiel kunnen worden toegekend.

Hoewel de Regeringsverklaring van 1999 nog onderstreept dat « gezinnen met een laag of middelgroot inkomen zullen worden aangemoedigd een woning aan te kopen via het Woningfonds », is het aantal gezinnen dat een voordelige lening verkrijgt laag en bijgevolg niet representatief voor het geheel van de desbetreffende bevolking.

Er rijzen vragen over de toekomst van het Woningfonds als instelling die een antwoord verstrekt op de vraag van gezinnen met een middelgroot inkomen. Enerzijds onthouden we een voorstel van resolutie dat bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad werd ingediend en dat ertoe strekt de toelatingsvoorwaarden tot de hypotheekleningen van het Woningfonds te verhogen. Krachtens de huidige voorwaar-

(39) Beheercontract tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cvba, 1997-2001 van 27 november 1997.

Source : Rapports annuels du Fonds du Logement; propres calculs.

Le contrat de gestion de 1997-2001 ⁽³⁹⁾ s'inscrit encore dans une politique d'aide à l'accès à la propriété pour des ménages à revenus moyens. Il s'inscrit dans la continuité du PRD qui fixe à 140 le nombre de prêts hypothécaires accordés par an à des ménages à profil socio-économique moyen.

Même si la Déclaration Gouvernementale de 1999 insiste encore que le fait que « l'acquisition via le Fonds du Logement sera encouragée pour des familles à revenus faibles ou moyens », le taux de ménages à revenus moyens qui obtiennent un prêt bonifié est faible et n'est pas représentatif de l'ensemble de la population concernée.

On peut s'interroger sur l'avenir du Fonds du Logement comme soutien de la demande pour des ménages à revenus moyens. D'une part, on peut mettre en exergue une proposition de résolution déposée au Conseil Régional bruxellois afin d'augmenter les conditions d'accès aux prêts hypothécaires du Fonds du Logement. Dans les conditions actuelles, le barème le plus bas est attribué aux candidats

(39) Beheercontract tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest cvba, 1997-2001 van 27 november 1997.

den, wordt het laagste barema toegekend aan kandidaten met een inkomen van minder dan 366.000 BEF, verhoogd met 62.000 BEF per kind ten laste. Het voorstel wil de thans in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vigerende maxima met 488.000 BEF verhogen. Zo zou het maximuminkomen van het eerste barema stijgen tot 854.000 BEF. Deze bedragen zouden worden verhoogd met 122.000 BEF per kind ten laste voor de eerste twee kinderen en met 61.000 BEF voor de volgende kinderen ⁽⁴⁰⁾. In dat geval wordt het maximumbedrag voor een gezin dat slechts één kind te laste heeft gebracht op 1.654.000 BEF; voor een gezin met zes kinderen ten laste bedraagt het maximum 2.142.000 BEF.

Het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 2001 stelt dat de door het Woningfonds toegekende hypotheekleningen de genietters doeltreffend helpen om eigenaar van een woning te worden. Het erkent dat « de ontwikkeling van dit instrument moet verlopen via een stijging van het aantal leningen per jaar, een verhoging van de verkoopwaarde van de gebouwen en een verruiming van het desbetreffende publiek, zonder de toekenning van de leningen moeilijker te maken voor het huidige doelpubliek ». Bij wijze van voorbeeld suggereert het plan om na te denken over de specifieke modaliteiten die gelden voor jonge gezinnen. Het ontwerp van Huisvestingscode is daarentegen duidelijk inzake de opdrachten van het Woningfonds dat, in het kader van de toekenning van voordelige hypotheekleningen, « mensen met een laag inkomen of kansarmen in staat moet stellen een woning die bestemd is voor persoonlijke bewoning, te renoveren, te herstructureren, aan te passen, te kopen, te bouwen of te bewaren ».

3.2. De koopwoningen van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (G.O.M.B.)

Vanaf 1989 stelt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich tot doel « een openbaar aanbodbeleid te voeren ten behoeve van de middelgrote inkomens waarbij diverse bronnen kunnen worden aangeboord » zoals samenwerkingsverbanden tussen de openbare en de privé-sector.

De uitbreiding van de opdrachten van de G.O.M.B. – van haar rol om de economie nieuw leven in te blazen naar de stadsvernieuwing – wordt verwezenlijkt tijdens de eerste regeerperiode. Dit voornemen wordt bevestigd door de opeenvolgende regeringsverklaringen van 1995 en 1999.

qui disposent de revenus de moins de 366.000 BEF majorés de 62.000 BEF par enfant à charge. La proposition vise à augmenter de 488.000 BEF les plafonds actuellement en vigueur dans la Région bruxelloise. Ainsi le revenu maximum du premier barème passerait à 854.000 BEF. Ces montants seraient majorés de 122.000 BEF par enfant à charge pour les deux premiers enfants et de 61.000 BEF pour les enfants suivants ⁽⁴⁰⁾. Dans ce cas, le montant maximum pour un ménage n'ayant qu'un enfant devient 1.654.000 BEF; pour un ménage ayant six enfants à charge, le plafond atteint 2.142.000 BEF.

Le projet de Plan Régional de Développement de 2001 affirme que les prêts hypothécaires accordés par le Fonds du Logement constituent un instrument efficace d'aide à l'accès à la propriété. Il reconnaît que « le développement de cet outil passe par l'augmentation du nombre de prêts annuels, par un relèvement de la valeur vénale des immeubles et par un élargissement du public concerné, sans diminuer l'accès aux prêts du Fonds pour le public actuellement concerné ». Un exemple cité dans le plan est de réfléchir aux modalités particulières de prêts pour des jeunes ménages. Par contre, le projet de Code du Logement est clair quant aux missions du Fonds du Logement qui, dans le cadre de l'octroi de prêts hypothécaires bonifiés, doit « fournir aux personnes à revenus modestes ou en état de précarité les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un logement destiné à l'occupation personnelle ».

3.2. Les logements acquisitifs de la Société pour le Développement de la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB)

Dès 1989, la Région bruxelloise se fixe pour objectif de mettre en place « une politique d'offre publique à destination des revenus moyens qui pourrait mobiliser diverses ressources » telles que le partenariat public-privé.

L'élargissement des missions de la SDRB, de son rôle de revitalisation économique vers celui de la rénovation urbaine, est réalisé au cours de la première législature. Il est conforté par les Déclarations gouvernementales successives de 1995 et de 1999.

(40) Voorstel van resolutie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad ter aanpassing van de toegangsvoorwaarden tot de C.V.B.A. Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 december 2000.

(40) Proposition de résolution du Conseil Régional bruxellois visant à adapter les conditions d'accès à la S.C.R.L. Fonds du Logement de la Région bruxelloise du 13 décembre 2000.

3.2.1. Opzet van het project

Krachtens de wetgeving ⁽⁴¹⁾, bestaat de opdracht van de G.O.M.B. erin « voor woningen te zorgen voor bewoners met een middelgroot inkomen in wijken waar er een woningtekort is. De verwezenlijking van de uiteenlopende projecten is gebaseerd op een samenwerkingsverband tussen de privé- en de overheidssector. » De gewestelijke subsidies stellen de G.O.M.B. in staat een subsidie voor deze operaties te verstrekken, die evenwel niet hoger mag zijn dan 30 % van de totale investering. De privé-sector betaalt het verschil, zegge 70 % van de kostprijs. Hierdoor is de gemiddelde verkoopprijs per netto-bewoonbare m² niet duurder dan 35.000 BEF (868 EUR).

Sinds de ontwikkeling van de operaties van de G.O.M.B. in 1990, werden 980 woningen verkocht aan particulieren. Dat is wel lager dan de 200 woningen per jaar die door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 1995 werden vooropgesteld. We moeten toegeven dat de operaties van de G.O.M.B. nogal traag op gang kwamen. De driejarenplannen 1990-1992 en 1993-1995 planden de verwezenlijking van 2.310 woningen ⁽⁴²⁾. In 1994 bracht de G.O.M.B. slechts 181 woningen op de markt, in 1997 119 woningen en in 1998 135 woningen. Tussen 1991 en 1999 werden 781 woningen door particulieren aangekocht. In de loop van het jaar 2000 werden 199 verkoopsovereenkomsten voor nieuwe geconventioneerde woningen voor gezinnen met een middelgroot inkomen ondertekend.

3.2.2. De toelatingsvoorwaarden

De kopers moeten voldoen aan volgende voorwaarden :

- Tijdens het jaar voorafgaand aan het jaar van de aankoop niet beschikken over een gezamenlijk belastbaar inkomen boven de 1.834.211 BEF (45.468,90 EUR), verhoogd met 170.800 BEF (4234 EUR) voor de eerste persoon ten laste en met 85.400 BEF (2117 EUR) voor elke persoon ten laste vanaf de tweede;
- In België personenbelasting betalen;
- Niet beschikken over een onroerend goed waarvan het totaal kadastraal inkomen meer dan 30.000 BEF (744 EUR) bedraagt;

(41) Ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 1999 betreffende de toekenning van toelagen voor stadsvernieuwing van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

(42) Jaarverslagen van de G.O.M.B.

3.2.1. Montage du projet

La mission de la SDRB, telle que définie dans la législation ⁽⁴¹⁾, vise à « produire des logements pour des habitants à revenus moyens dans des quartiers où existe un déficit de construction résidentielle. La réalisation des différents projets se base sur un partenariat entre le secteur privé et le secteur public. » Les subsides régionaux permettent à la SDRB d'injecter un subside dans ces opérations ne pouvant dépasser par projet 30 % du total de l'investissement. Le secteur privé représente la différence, soit 70 % du coût. De ce fait, le prix de vente moyen par m² net habitable ne dépasse pas 35000 BEF (868 EUR).

Depuis le développement des opérations de la SDRB en 1990, 980 logements ont été vendus à des particuliers. Ce qui est inférieur aux 200 logements par an prônés par le Plan Régional de Développement de 1995. Il faut admettre que le démarrage des opérations de la SDRB a été assez lent. Les plans triennaux 1990-1992 et 1993-1995 prévoyaient la réalisation de 2.310 logements ⁽⁴²⁾. En 1994, la SDRB n'a mis sur le marché que 181 logements, en 1997, 119 logements; en 1998, 135 logements; Au total, entre 1991 et 1999, 781 logements ont été achetés par des particuliers. Dans le courant de l'année 2000, 199 compromis de vente de nouveaux logements conventionnés pour ménages à revenu moyen ont été signés.

3.2.2. Les conditions d'accès

Les acquéreurs doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- ne pas avoir bénéficié pour l'avant-dernière année précédant l'année de l'acquisition d'un revenu global imposable supérieur à 1.834.211 BEF (45.468,90 EUR), majoré de 170.800 BEF (4.234 EUR) pour la première personne à charge et de 85.400 BEF (2.117 EUR) pour chaque personne à charge à partir de la deuxième.
- Être soumis à l'Impôt des Personnes Physiques en Belgique.
- Ne pas disposer de biens immobiliers dont le revenu cadastral est supérieur à 30000 BEF (744 EUR).

(41) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 1999 relatif à l'octroi de subsides pour les projets de rénovation urbaine à la SDRB.

(42) Rapports annuels de la S.D.R.B.

- Zich ertoe verbinden hun wettelijke woonplaats te vestigen in het aangekochte pand er te wonen gedurende een termijn van 10 jaar.

3.2.3. Inkomensstructuur van de gezinnen-kopers

Uit de vergelijking tussen de inkomensstructuur van de kopers van de G.O.M.B-woningen en de inkomensstructuur van de Brusselse belastingplichtigen blijkt dat eerstgenoemden ten opzichte van de Brusselse bevolking zowel in de lage als in de middelgrote tot hogere inkomensschijven sterk vertegenwoordigd zijn (tabel 57).

- S'engager à fixer son domicile légal et à y résider pendant un délai de 10 ans.

3.2.3. Structure des revenus des ménages-acquéreurs

La comparaison de la structure des revenus des acquéreurs de logements construits par la SDRB avec la structure des revenus des déclarants bruxellois met en évidence une représentativité très marquée des bénéficiaires de l'offre de la SDRB par rapport à la population bruxelloise, aussi bien dans les bas revenus que dans les revenus moyens à supérieurs (tableau 57).

Tabel 57 – Vergelijking tussen de inkomensstructuur van de kopers van G.O.M.B-woningen en de inkomensstructuur van de Brusselse belastingplichtigen (1991-2000)

Tableau 57 – Comparaison de la structure des revenus des acquéreurs de logements de la S.D.R.B. avec la structure des revenus des déclarants bruxellois (1991-2000)

| Inkomensschijven | % van het totale aantal kopers % du nombre total d'acquéreurs | Deel in vergelijking met de Brusselse bevolking Part relative à la population bruxelloise |
|--|--|--|
| < dan 500.000 BEF (12395 EUR) | 31.7 % | 31.8 % |
| < de 500.000 BEF (12395 EUR) | | |
| Van 500.000 tot 700.000 BEF (van 12395 tot 17353 EUR) | 22.3 % | 20.1 % |
| De 500.000 à 700.000 BEF (de 12395 à 17353 EUR) | | |
| Van 700.000 tot 1.000.000 BEF (van 17353 tot 24789 EUR) | 21.6 % | 19.8 % |
| De 700.000 à 1.000.000 BEF (de 17353 à 24789 EUR) | | |
| Van 1.000.000 tot 1.700.000 BEF (van 24789 tot 42142 EUR) | 18.0 % | 18.5 % |
| De 1.000.000 à 1.700.000 BEF (de 24789 à 42142 EUR) | | |
| > dan 1.700.000 BEF (42142 EUR) | 6.4 % | 9.2 % |
| > à 1.700.000 BEF (42142 EUR) | | |

Bron : Rapport 2000 van de G.O.M.B.

Uit een enquête die de G.O.M.B. uitvoerde bij haar kopers blijkt dat het instrument een nuttig antwoord vormt op een onbetwistbare sociale vraag naar woongelegenheid. Zo bleek dat de kopers Brussel niet wensten te verlaten om het pendelen te vermijden en dat ze geïnteresseerd waren in een brede waaier van stedelijke activiteiten. Ze waren ook blij te kunnen deelnemen aan de stadsvernieuwingsoperaties. Voor een aantrekkelijke prijs, gekoppeld aan een premie die het Gewest toekent voor de eerste aankoop van een woning, konden de kopers beschikken over een nieuwe woning met interessante kenmerken, zowel inzake inrichting als grootte, afwerking en architectuur. (43).

Source : Rapport 2000 de la SDRB.

Une enquête réalisée par la SDRB auprès de ses acquéreurs a mis en exergue l'utilité de l'outil comme réponse à une certaine forme de demande sociale. Ainsi, ceux-ci désiraient ne pas quitter Bruxelles pour éviter les navettes, recherchaient un large éventail d'activités urbaines et étaient heureux de participer à des opérations de rénovation urbaine. Pour un prix attractif couplé à une prime accordée par la Région pour première acquisition, ils ont pu disposer d'un logement neuf aux caractéristiques intéressantes tant au niveau de l'aménagement que de la taille, du soin et de la qualité de l'architecture (43).

(43) Jaarverslag G.O.M.B. 1998.

(43) Rapport annuel de la S.D.R.B. de 1998.

3.2.4. De kostprijs om een woning te verwerven

Voor een woning met een bewoonbare oppervlakte van 100 m², tegen 35.000 BEF per m², exclusief BTW;

De prijs van de woning, exclusief de kosten, bedraagt dan 4.235.000 BEF.

Als het gaat om een hypotheeklening aan 100 %, moet de koper rekening houden met een maandelijkse aflossing van 30.755 BEF. Hij moet de kosten ten belope van 615.600 BEF met eigen middelen betalen. Als de maandelijkse aflossing niet meer dan 30 % van zijn inkomen mag bedragen, moet hij beschikken over een jaarinkomen van 1.230.188 BEF (of 30.495 EUR).

Als het gaat om een hypotheeklening aan 80 %, dient de koper rekening te houden met een maandelijkse aflossing van 21.320 BEF. Dan moet hij met zijn eigen middelen nog een supplement betalen van 847.000 BEF, alsook de kosten die 615.600 BEF bedragen, zegge een totaal bedrag van 1.462.600 BEF. Als de maandelijkse aflossing niet meer dan 30 % van zijn inkomen mag bedragen, moet hij in dat geval beschikken over een jaarinkomen van 852.792 BEF (of 21.140 EUR).

3.2.5. Tendensen

Terwijl het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 1995 nog een vermindering van het aanbod van geconventioneerde koopwoningen voor gezinnen met een middelgroot economisch profiel vooropstelde, staat het huidige ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan voor een versterking van de opdracht van de G.O.M.B. en de verwezenlijking van middelgrote woningen via een samenwerkingsverband tussen de overheid en de privé-sector. Het nieuwe plan pleit verder voor de verhoging van het beschikbare aanbod. Het is duidelijk dat de G.O.M.B. met 199 gerealiseerde verkopen in 2000 het door de gewestelijke plannen vooropgestelde aantal woningen heeft verwezenlijkt.

3.3. De premies

3.3.a. De renovatiepremie

3.3.a.1. Toelatingsvoorwaarden

De renovatiepremie kan worden toegekend aan natuurlijke personen van ouder dan 18 jaar, die geen eigenaar zijn van een ander onroerend goed en die niet beschikken over een jaarinkomen boven de 1.350.000 BEF (33.466 EUR), verhoogd met 100.000 BEF (2479 EUR) per persoon ten laste. De toekenning van de premie is ook nog onderworpen aan een voorwaarde die verband houdt met de ligging van de woning : enkel de woningen die gelegen zijn in de Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting komen voor een premie in aanmerking.

3.2.4. Les coûts d'accès

Soit un logement de 100 m² de superficie habitable dont le prix au m² est de 35.000 BEF hors TVA.

Alors le coût du logement hors frais est égal à 4.235.000 BEF.

Dans le cas d'un emprunt hypothécaire à 100 %, l'acquéreur paiera une mensualité de 30.755 BEF par mois il devra payer sur fonds propres 615.600 BEF de frais. Si la mensualité ne peut dépasser 30 % de ses revenus, ceux-ci devront se monter à 1.230.188 BEF par an (soit 30.495 EUR par an).

Dans le cas d'un emprunt hypothécaire à 80 %, l'acquéreur paiera une mensualité de 21.320 BEF par mois il devra payer sur fonds propres 847.000 BEF comme complément et 615.600 BEF de frais, soit un total de 1.462.600 BEF. Si la mensualité ne peut dépasser 30 % de ses revenus, ceux-ci devront se monter à 852.792 BEF par an (soit 21.140 EUR par an).

3.2.5. Tendances évolutives

Alors que le Plan Régional de Développement de 1995 entend diminuer l'offre de logements conventionnés destinés à des ménages de profil économique moyen sur le marché acquisitif, le projet actuel de Plan Régional de Développement conforte la mission de la SDRB et la production de logements moyens réalisée sous forme de partenariat public-privé et prône l'augmentation de l'offre disponible. Il est clair qu'aujourd'hui, la SDRB, avec 199 ventes en 2000, a atteint le rythme de production de logements prévu par la planification régionale.

3.3. Les primes

3.3.a. Les primes à la rénovation

3.3.a.1. Conditions d'accès

La prime à la rénovation peut être attribuée à des personnes physiques de plus de 18 ans, n'étant pas propriétaire d'un autre bien et ne disposant pas de revenus supérieurs à 1.350.000 BEF (33.466 EUR) par an, majorés de 100.000 BEF (2479 EUR) par personne à charge. Une condition restrictive de l'octroi des primes est liée à la localisation du logement : ne peuvent être considérés que les logements situés dans le périmètre du développement renforcé du logement.

3.3.a.2. Tendensen

De historiek van de premies is een verhaal boordevol controverses. De premies werden in 1983 ⁽⁴⁴⁾ boven de doopvont gehouden en waren destijds onderworpen aan allesbehalve strenge voorwaarden. Ondanks enkele wijzigingen aan het systeem om de doelgerichtheid te verbeteren, blijft het sociale effect achterwege en zodoende beslist de eerste Executieve de impact van de premies te evalueren om te kunnen zorgen voor een grotere sociale doeltreffendheid ervan ⁽⁴⁵⁾. Het doel van de mechanismen voor de toekenning van de premies aan particulieren werd sociaal en ruimtelijk gewijzigd ⁽⁴⁶⁾. Het aantal toegekende premies daalt : van 3.000 premies per jaar tijdens de eerste periode, worden tussen 1993 en 1995 nog slechts 2.200 premies toegekend. Vandaag worden jaarlijks niet meer dan 1.800 premies toegekend.

Het ontwerp van Gewestelijke Ontwikkelingsplan 2001 spreekt zich ook uit over de heroriëntering van de renovatiepremie naar werken die de staat van het gebouw echt verbeteren in plaats van onderhoudswerken. Volgens het plan moet de premie verbonden blijven met een aankoopprocedure en moeten de genietters ook een bepaalde periode in het goed blijven wonen.

3.3.b. De bouw- en aankooppremies

3.3.b.1. Toelatingsvoorwaarden

De premie voor de aankoop of de bouw van een woning ⁽⁴⁷⁾ wordt toegekend aan kandidaten die ten minste 10 jaar lang hun wettelijke woonplaats vestigen in hun pand en die geen eigenaar zijn van een ander onroerend goed. Het belastbaar inkomen van de kandidaat mag niet meer bedragen dan 1.350.000 BEF (33.466 EUR), verhoogd met 100.000 BEF (2479 EUR) per persoon ten laste.

(44) Koninklijk besluit van 23 juni 1983 betreffende de renovatiepremies.

(45) Regeringsverklaring van 1989.

(46) Besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 en van 5 april 1990 betreffende de toekenning van de premies voor de renovatie van woningen, ten behoeve van natuurlijke personen.

(47) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 mei 1998 tot instelling van een eenmalige premie voor oprichting of verwerving van een woning.

3.3.a.2. Tendances évolutives

L'historique des primes fait preuve de multiples controverses ayant jalonné leur parcours. Nées en 1983 ⁽⁴⁴⁾, elles étaient alors basées sur des critères d'octroi peu contraignants. C'est ainsi que malgré quelques modifications du système visant à un ciblage plus grand de leur action, l'absence de sélectivité sociale de l'outil conduit le premier Exécutif à effectuer une évaluation des impacts des primes et leur permettre une efficacité sociale accrue ⁽⁴⁵⁾. Dès lors, les mécanismes d'octroi des primes aux particuliers ont été reciblés socialement et spatialement ⁽⁴⁶⁾. Leur nombre décroît : de 3.000 primes par an au cours de la première époque, on ne compte plus que 2.200 primes par an entre 1993 et 1995. Actuellement, ce sont 1.800 primes par an qui sont octroyées.

Le projet de Plan Régional de Développement de 2001 s'attache aussi à la réorientation de la prime à la rénovation vers des travaux améliorant réellement l'état du bâti plutôt que sur des travaux d'entretien, en restant couplée à la procédure d'achat et en tenant compte de la durée d'occupation du bien.

3.3.b. Les primes à la construction et à l'acquisition

3.3.b.1. Conditions d'accès

La prime à l'acquisition ou à la construction d'un logement ⁽⁴⁷⁾ est accordée à des candidats qui se domicilent au moins 10 ans dans leur bien, qui ne sont propriétaires d'aucun autre bien immobilier. Les revenus imposables du candidat ne peuvent dépasser 1.350.000 BEF (33.466 EUR) majorés de 100.000 BEF (2479 EUR) par personne à charge.

(44) Koninklijk besluit van 23 juni 1983 betreffende de renovatiepremies.

(45) Regeringsverklaring van 1989.

(46) Besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 en van 5 april 1990 betreffende de toekenning van de premies voor de renovatie van woningen, ten behoeve van natuurlijke personen.

(47) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 mei 1998 tot instelling van een eenmalige premie voor oprichting of verwerving van een woning.

3.3.b.2. De kostprijs van de woning waarvoor dergelijke premie kan worden toegekend

De verkoopwaarde van de woning mag niet meer bedragen dan 4.000.000 BEF (99.157 EUR) exclusief BTW en exclusief de grond. Het goed komt enkel in aanmerking als het gelegen is in de perimenter van een Initiatiefwijk, van een Wijkcontract, van de G.O.M.B. of van een Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting (48).

3.3.b.3. Tendensen

Het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan 2001 plant de grondige herziening van de premies en van de middelen die ervoor worden bestemd. De hulp bij de aankoop van de eerste woning zal het voorwerp uitmaken van een budgettaire programmering tot 2010 om de progressieve ontwikkeling van dit instrument mogelijk te maken.

3.3.c. De premies voor de verfraaiing van gevels

3.3.c.1. Toelatingsvoorwaarden

De premie voor de verfraaiing van gevels wordt toegekend aan elke bewoner van een gebouw dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen is, om het geheel van de gevel(s) die aan of op een afstand van de openbare weg gelegen zijn, in de oorspronkelijke staat van netheid te herstellen of deze te renoveren of te valoriseren (49). Het percentage van de werken dat wordt terugbetaald, hangt af van het inkomensniveau en van de ligging van het pand.

(48) Initiatiefwijk-perimeter: geografische ruimte binnen de Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en bepaald door de Regering;

Wijkcontract-perimeter: geografische ruimte binnen de Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en onderworpen aan een door de Regering goedgekeurd herwaarderingsprogramma; GOMB-perimeter: geografische ruimte binnen de Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting waarin de G.O.M.B. voor sommige stadsvernieuwingsoperaties zorgt in het kader van het meerjarig investeringsplan;

Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting: geografische ruimte bepaald overeenkomstig het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 maart 1995 tot vaststelling van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

(49) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 juni 2000 betreffende de toekenning van premies voor de verfraaiing van gevels.

3.3.b.2. Les coûts d'accès

La valeur vénale de l'habitation ne peut dépasser 4.000.000 BEF (99.157 EUR) hors TVA et terrain non-compris. Des conditions de localisation du bien (48) dans le périmètre d'un Quartier d'Initiative, d'un Contrat de Quartier, d'un périmètre d'intervention de la SDRB ou d'un périmètre de Développement Renforcé du Logement sont nécessaires pour obtenir la prime.

3.3.b.3. Tendances évolutives

Le projet de Plan Régional de Développement de 2001 prévoit la révision fondamentale de la prime et des moyens qui y sont consacrés. L'aide à l'acquisition du premier logement fera l'objet d'une programmation budgétaire jusqu'à l'horizon 2010, permettant d'assurer le développement progressif de cet outil.

3.3.c. Les primes à l'embellissement des façades

3.3.c.1. Conditions d'accès

La prime d'embellissement des façades est accordée à tout occupant d'un bien situé dans la Région bruxelloise en vue de la remise en état initial de propreté, de réhabilitation ou de mise en valeur de la totalité de la ou des façades qui sont situées à front de la voie publique ou en recul par rapport à celle-ci (49) ... Du niveau des revenus et de la localisation, va dépendre le pourcentage des travaux qui seront remboursés.

(48) Initiatiefwijk-perimeter: geografische ruimte binnen de Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en bepaald door de Regering;

Wijkcontract-perimeter: geografische ruimte binnen de Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en onderworpen aan een door de Regering goedgekeurd herwaarderingsprogramma; GOMB-perimeter: geografische ruimte binnen de Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting waarin de G.O.M.B. voor sommige stadsvernieuwingsoperaties zorgt in het kader van het meerjarig investeringsplan;

Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting: geografische ruimte bepaald overeenkomstig het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 maart 1995 tot vaststelling van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

(49) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 juni 2000 betreffende de toekenning van premies voor de verfraaiing van gevels.

Tabel 58 – Percentage van de premie voor de verfraaiing van gevels

Tableau 58 – Taux de la prime à l'embellissement des façades

| Inkomen Revenus | Percentage in functie van de ligging in het Gewest | | |
|--|--|--------------------------------|------------------------------------|
| | WC en I.W. C.Q. et Q.I. | SR en PCHEWS E.S. et PICHEE | Buiten perimeter Hors périmètre |
| < 1.200.000 BEF (29.747 EUR) | | | |
| + 100.000 BEF/pers. ten laste | | | |
| + 100.000 BEF indien eigenaar en echtgenoten niet ouder dan 35 | 85 % | 75 % | 50 % |
| +100.000 BEF/pers.à charge | | | |
| + 100.000 BEF si propr. et conjoints plus jeunes que 35 ans | | | |
| > deze voorwaarden | 75 % | 50 % | 25 % |
| > à ces conditions | | | |

WC = wijkcontract; I.W. = initiatiefwijk; SR = structurerende ruimten of belangrijke openbare ruimten (bepaald door het GewOP); PCHEWS = perimeter die de wijken afbakent met een culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (bepaald door het GewOP).
Bron : Internetsite inzake de premie.

Avec C.Q. = contrat de quartier; Q.I. = quartier d'initiative; E.S. = espace structurant ou espaces publics importants (défini par le PRD); PICHEE = périmètre délimitant les quartiers ayant un intérêt culturel, historique, d'embellissement (défini par le PRAS).

Source : Site internet relatif à la prime

3.3.d. De door de gemeenten toegekende premies

Verscheidene gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kennen specifieke huisvestingspremies toe om de gezinnen ertoe aan te moedigen zich op hun grondgebied te vestigen. Het gaat om uiteenlopende premies. In sommige gevallen bevestigen ze de gewestelijke premies. Ze stellen dan dezelfde inkomensvoorwaarden als het Gewest. Andere gemeenten stellen dan weer hun eigen inkomensgrenzen. In tabel 59 wordt een overzicht gegeven van alle gemeentelijke initiatieven inzake premies en worden de soorten hulp, de inkomens- en patrimoniumvoorwaarden met elkaar vergeleken. Er wordt zo nodig ook melding gemaakt van andere voorwaarden, zoals de wettelijke verblijfplaats in de woning gedurende een aantal jaar.

3.3.d. Les primes octroyées par les communes

Plusieurs communes de la Région bruxelloise accordent des aides spécifiques en matière de logement afin d'encourager les ménages à s'installer sur le territoire communal. Parmi celles-ci, il y a des primes diverses. Dans un certain nombre de cas, ces primes confortent les primes régionales; elles sont alors liées aux mêmes conditions de revenus que celles qui prévalent à la Région. Par contre, d'autres communes ont déterminé leur montant particulier de revenus maxima. Le tableau 59 enregistre l'ensemble des actions communales en matière de primes et compare les types d'aides, les conditions de revenus et les conditions patrimoniales ainsi que, si nécessaire, d'autres conditions telles que la domiciliation effective dans le logement pendant un certain nombre d'années.

Tabel 59 – Gemeentelijke hulp in de vorm van premies

| Gemeente | Soort hulp | Inkomens-voorwaarden | Patrimonium-voorwaarden | Andere voorwaarden |
|------------------------|---|---|--|---|
| Sint-Agatha-Berchem | Premie voor de aankoop | 1.500.000 BEF (37.184 EUR) + 100.000 BEF (2479 EUR) per persoon ten laste | Kadastraal inkomen lager dan 100.000 BEF Geen andere eigendommen | Jonger dan 35 Wettelijke verblijfplaats gedurende minstens 5 jaar |
| Etterbeek | Premie voor de verfraaiing van gevels | Vwn. Gewestpremie | | |
| Evere | Premie voor de verfraaiing van gevels | Vwn. Gewestpremie | | |
| Ganshoren | Premie voor de bouw of aankoop van een woning | Vwn. Gewestpremie | | |
| Elsene | Renovatiepremie | Vwn. Gewestpremie | | Wettelijke verblijfplaats |
| Sint-Joost-ten-Node | Diverse renovatie-premies | | | |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | Premie voor de bouw of aankoop van een woning op plan | 1.717.635 BEF (42.579 EUR) indien koppel en 1.288.244 BEF (31.935 EUR) indien alleenstaande | Geen andere eigendommen Prijs woning lager dan 4.000.000 BEF (99.157 EUR) Oppervlakte woning lager dan 130 m ² voor een appartement en 170 m ² voor een huis | Wettelijke verblijfplaats in de gehele woning gedurende ten minste 5 jaar |
| Sint-Pieters-Woluwe | Vestigings-premie (3 jaar) | 1.200.000 BEF (29.747 EUR) + 100.000 BEF (2479 EUR) per persoon ten laste | Geen andere eigendommen Kadastraal inkomen lager dan 100.000 BEF | Kopen op het gemeentelijk grondgebied na 01.01.94 Jonger dan 40 Wettelijke verblijfplaats gedurende minstens 5 jaar |

Bron : Internetsite van de Vereniging van Brusselse Notarissen.

Tableau 59 – Aides communales sous formes de primes

| Commune | Type d'aide | Conditions de revenus | Conditions patrimoniales | Autres conditions |
|-----------------------|--|--|--|---|
| Berchem Sainte-Agathe | Prime à l'acquisition | 1.500.000 BEF (37.184 EUR) + 100.000 BEF (2479 EUR) par personne à charge | Revenu cadastral inférieur à 100.000 BEF Absence d'autres propriétés | Moins de 35 ans Domiciliation pendant au moins 5 ans |
| Etterbeek | Prime à l'embellissement des façades | Cond. Prime régionale | | |
| Evere | Prime à l'embellissement des façades | Cond. Prime régionale | | |
| Ganshoren | Prime à l'acquisition ou à la construction | Cond. Prime régionale | | |
| Ixelles | Prime à la rénovation | Cond. Prime régionale | | Domiciliation |
| Saint-Josse-ten-Noode | Diverses primes à la rénovation | | | |
| Woluwé Saint-Lambert | Prime à la construction ou l'acquisition d'un logement sur plans | 1.717.635 BEF (42.579 EUR) si couple et 1.288.244 BEF (31.935 EUR) si isolé | Absence d'autres propriétés Coût du logement inférieur à 4.000.000 BEF (99.157 EUR) Superficie du logement inférieure à 130 m ² pour un appartement et 170 m ² pour une maison | Domiciliation dans l'entièreté du logement pendant au moins 5 ans |
| Woluwé Saint-Pierre | Prime à l'établissement (3 ans) | 1.200.000 BEF (29.747 EUR) + 100.000 BEF (2479 EUR) par personne à charge | Absence d'autres propriétés Revenu cadastral inférieur à 100.000 BEF | Acheter sur le territoire communal après le 01.01.94 Moins de 40 ans Domiciliation pendant au moins 5 ans |

Source : Site Internet de la Compagnie des Notaires de Bruxelles.

3.4. De hulp bij het sluiten van een hypotheeklening

3.4.a. De maatschappijen voor sociaal krediet

« De Regering kan de erkenning van het Gewest toekennen aan iedere kredietmaatschappij die wenst deel te nemen aan een sociale opdracht om een gezin te helpen eigenaar van een woning te worden of een eerste woning te behouden ». Het verkrijgen en het behouden van deze erkenning hangen af van verschillende voorwaarden die door de Regering worden bepaald ⁽⁵⁰⁾.

3.4.a.1. Toegangsvoorwaarden

De begunstigden moeten deze lening aanvragen met het oog op de bouw, de aankoop, de renovatie, de heropbouw, de aanpassing of de bewaring van een eerste woning die bestemd is voor persoonlijke bewoning. De aanvrager mag geen eigenaar of vruchtgebruiker van een woning zijn en moet zich ertoe verbinden in zijn woning te blijven, zolang de gewestwaarborg voor de goede afloop van de terugbetaling van het krediet loopt.

3.4.a.2. De kostprijs van de woning waarvoor dergelijke tegemoetkoming kan worden toegekend

De woning waarvoor een hypotheeklening wordt aangevraagd, moet gelijkgesteld zijn met een sociale woning; de verkoopwaarde na eventuele werken mag dan ook niet meer bedragen dan 4.500.000 BEF (111.552 EUR), verhoogd met 5 % per kind ten laste en, vanaf het derde kind ten laste, met 8 % per nieuw kind ten laste, met een maximum van 34 % ⁽⁵¹⁾.

3.4.a.3. Tendensen

Het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 2001 steunt dit initiatief dat deelneemt aan de ontwikkeling van het eigenaarschap. Zo kunnen Brusselaars immers eigenaar worden zonder dat er inkomensvoorwaarden worden gesteld.

Het Waals Gewest heeft een gelijkaardige procedure in het leven geroepen ⁽⁵²⁾. Zo werd het « Fonds du Logement

(50) Het gaat feitelijk om een actualisering van de erkenning van de A.S.L.K. als maatschappij voor sociaal krediet. Krachtens de wet van 1889 werd de A.S.L.K. de toestemming verleend geld te lenen aan verminderde interestvoeten voor de bouw of de aankoop van arbeiderswoningen.

(51) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 1 februari 2001 betreffende de erkenning van de kredietinstellingen en het verlenen van de gewestwaarborg voor goede afloop in verband met de terugbetaling van de kredieten toegestaan voor het bouwen, het kopen, het behouden en het verbouwen van volkswoningen of daarmee gelijkgestelde woningen.

(52) Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement d'emprunts hypothécaires.

3.4. L'aide à la réalisation du prêt hypothécaire

3.4.a. Les sociétés de crédit social

« Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société de crédit qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale, consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage ». Différentes conditions sont indispensables pour obtenir cet agrément et le garder; celles-ci sont fixées par le Gouvernement ⁽⁵⁰⁾.

3.4.a.1. Conditions d'accès

Les bénéficiaires doivent demander ce prêt en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle. Le demandeur ne peut être propriétaire ou usufruitier d'une habitation et s'engage à demeurer dans son bien tant que la garantie de bonne fin de la Région quant au remboursement du crédit est assurée.

3.4.a.2. Les coûts d'accès

L'habitation pour laquelle un prêt hypothécaire est demandé doit être assimilée aux habitations sociales; de ce fait, sa valeur vénale après travaux éventuels ne peut dépasser 4.500.000 BEF (111.552 EUR) augmentés de 5 % par enfant à charge et, à partir du troisième enfant à charge, de 8% par nouvel enfant à charge, avec un plafond de 34 % ⁽⁵¹⁾.

3.4.a.3. Tendances évolutives

Le projet de Plan Régional de Développement de 2001 soutient cette initiative qui participe au développement de l'accès à la propriété, permettant aux Bruxellois de devenir propriétaires sans plafonds de revenus.

La Région wallonne a mis sur pied une procédure similaire ⁽⁵²⁾. Aujourd'hui, le Fonds du Logement des Familles

(50) Il s'agit en fait d'une actualisation de l'agrément de la C.G.E.R. comme société de crédit social. La loi de 1889 autorisait la C.G.E.R. à prêter de l'argent à taux réduits pour la construction ou l'achat d'habitations ouvrières.

(51) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er février 2001 relatif à l'agrément de sociétés de crédit et à l'octroi de la garantie de bonne fin de la Région quant aux remboursements des crédits consentis pour la construction, l'achat, la conservation et la transformation d'habitations sociales ou assimilées.

(52) Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement d'emprunts hypothécaires.

des Familles Nombreuses de Wallonie » aangeduid als maatschappij die de aanvragers van hypotheekleningen moet helpen.

3.4.b. Een zeer langlopende hypotheeklening

Deze zeer langlopende hypotheeklening, die bijvoorbeeld over twee generaties strekt, is een nader te onderzoeken voorstel dat door het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan 2001 wordt geformuleerd. Het beoogt de hypotheeklast van de gezinnen te verminderen.

3.4.c. De tegemoetkoming in de hypotheekleningen die bij een bank werden gesloten

Het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan 2001 stelt voor financiële middelen uit te trekken om tegemoet te komen in de terugbetaling van de hypotheekleningen die bij een bank werden gesloten. Dit beleid wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest reeds als voorbeeld gesteld, aangezien de gemeente Ganshoren dit systeem al toepast. De gemeente komt immers vijf jaar tegemoet in de hypotheeklast van gezinnen die geen andere onroerende goederen bezitten, jonger dan 45 jaar zijn, hun wettelijke verblijfplaats gedurende ten minste 5 jaar in de gemeente vestigen en een lening hebben aangegaan met een looptijd van ten minste 15 jaar.

Sinds 1996 zorgt het Waals Gewest voor een tegemoetkoming die bekend is onder de naam « Prêt aux Jeunes Propriétaires »⁽⁵³⁾. Het Gewest komt tegemoet in de interestlast van een deel van de hypotheeklening, en dit ten belope van 500.000 BEF. De lening moet bij een kredietinstelling zijn aangegaan en dient betrekking te hebben op de bouw of de aankoop-renovatie van een eerste woning. Het Gewest neemt gedurende acht jaar de interesten ten laste.

3.4.d Een verzekering tegen inkomensverlies

De Regeringsverklaring van 1999 kondigde het reeds aan en nu stelt het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan 2001 het onderzoek voor van een verzekering tegen het inkomensverlies, die de terugbetaling van een hypotheeklening dekt.

Het Waals Gewest heeft hieromtrent al regels opgesteld⁽⁵⁴⁾ : « het Gewest kent aan de natuurlijke personen die hiervoor een aanvraag hebben ingediend een verzeke-

Nombreuses de Wallonie a été conforté comme société faitière des opérations de soutien de la demande en matière de prêts hypothécaires.

3.4.b. Un prêt hypothécaire de longue durée

Ce prêt hypothécaire de longue durée, couvrant par exemple deux générations est une proposition du projet de Plan Régional de Développement de 2001 à mettre à l'étude en vue de diminuer la charge hypothécaire des ménages.

3.4.c. L'intervention dans les prêts hypothécaires contractés auprès du secteur bancaire

Le projet de Plan Régional de Développement de 2001 propose l'utilisation de budgets afin d'intervenir dans le remboursement des emprunts hypothécaires contractés auprès du secteur bancaire. Cette politique est déjà exemplifiée dans la Région bruxelloise puisqu'elle est menée localement dans la commune de Ganshoren. Celle-ci intervient en effet pendant cinq ans dans la charge hypothécaire des ménages ne jouissant pas d'autres propriétés, ayant moins de 45 ans, se domiciliaient au moins pendant cinq ans dans la commune et ayant contracté un emprunt d'au moins 15 ans.

Depuis 1996, la Région wallonne a concrétisé une forme d'aide connue sous l'appellation de « Prêt aux Jeunes Propriétaires »⁽⁵³⁾. La Région intervient dans les charges d'intérêt d'une partie du prêt hypothécaire, à concurrence de 500.000 BEF, contracté auprès d'un organisme de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition-rénovation d'un premier logement. La Région prend les intérêts en charge pendant huit ans.

3.4.d Une assurance contre la perte de revenus

La Déclaration gouvernementale de 1999 l'annonçait déjà; le projet de Plan Régional de Développement de 2001 propose la mise à l'étude d'une assurance contre la perte de revenus couvrant le remboursement d'un emprunt hypothécaire.

La Région wallonne a déjà légiféré sur ce point⁽⁵⁴⁾ : « la Région accorde aux personnes physiques qui en ont fait la demande le bénéfice d'une assurance garantissant en

(53) Arrêté du Gouvernement wallon du 15 février 1996 fixant les conditions d'intervention de la Région wallonne en faveur des jeunes ménages qui contractent un emprunt hypothécaire pour la construction ou la rénovation d'un premier logement.

(54) Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une assurance contre le risque de perte de revenus pour cause de perte d'emploi ou d'incapacité de travail.

(53) Arrêté du Gouvernement wallon du 15 février 1996 fixant les conditions d'intervention de la Région wallonne en faveur des jeunes ménages qui contractent un emprunt hypothécaire pour la construction ou la rénovation d'un premier logement.

(54) Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une assurance contre le risque de perte de revenus pour cause de perte d'emploi ou d'incapacité de travail.

ring toe, die bij verlies van het beroepsinkomen de lasten van een hypotheeklening dekt ». Dit gebeurt binnen de door de overheid bepaalde voorwaarden.

4. Evaluatie van het deel van de vraag dat door het grondbeleid wordt beantwoord

4.1. De rehabilitatie van verlaten industrieterreinen

De « Beurs voor collectieve aankoop van gebouwen » is een jaarlijks evenement dat op initiatief van de Schepen voor Stedenbouw van de Stad Brussel en de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek voor het eerst op 17 oktober 1996 plaatsvond. Daarna vond het initiatief de volgende jaren nog drie maal plaats. Het idee ontstond nadat was vastgesteld dat er in het stadscentrum een vraag bestaat naar woningen, handelsruimten, kunstenaarsateliers of vestigingsplaatsen voor verenigingen en dat er in datzelfde centrum een aantal grote gebouwen leegstaan, die vroeger dienstdeden als industrie- of nijverheidsruimte.

4.1.1. Opzet van het project

Als eigenaars en kandidaat-kopers samenkomen, vindt er niet alleen een ontmoeting tussen vraag en aanbod plaats, maar kunnen er ook formules worden gevonden om een gebouw collectief aan te kopen. Zo kunnen kandidaten die elk geïnteresseerd zijn in een ander deel van een gebouw met elkaar afspreken om het gebouw samen aan te kopen. De aanwezigheid van de overheid maakt het mogelijk een aantal regels te bepalen, zodat speculatie kan worden vermeden. Tegelijkertijd kunnen de kandidaat-kopers advies inwinnen over de aankoopprocedure en over eventuele premies. Sinds de Beurs van start ging, kregen drieëntwintig gebouwen een nieuwe bestemming. Het ging meestal om grote, leegstaande industriegebouwen die in het westen van de vijfhoek gelegen zijn.

4.1.2. Toegangsvoorwaarden

Er worden geen voorwaarden gesteld inzake het inkomen van de kandidaat-koper.

4.1.3. Kostprijs

Voor dergelijke operatie moet rekening worden gehouden met een budget van 7.000.000 BEF.

Als de koper de volledige som ontleent, moet hij maandelijks 50.834 BEF aflossen; hierbij komen uiteraard nog de registratierechten en de notariskosten (976.900 BEF). Om dergelijke aflossing aan te kunnen, moet de koper beschikken over een jaarinkomen van 2.033.352 BEF (50.405 EUR).

cas de perte de revenus professionnels le paiement des charges afférentes aux emprunts hypothécaires », ce dans les conditions prévues par le pouvoir public.

4. Evaluation de la part de la demande couverte par les politiques foncières

4.1. La réhabilitation des sites industriels désaffectés

La «Bourse d'achat collectif d'immeubles » est un événement annuel organisé pour la première fois le 17 octobre 1996 à l'initiative de l'Echevin de l'Urbanisme de Bruxelles-Ville et la Délégation au Développement du Pentagone. Quatre éditions suivantes se sont ensuite déroulées annuellement. L'idée est née d'un double constat: d'une part, une demande existe pour des locaux à usage de logement, de commerce, d'atelier d'artiste ou de siège d'association au centre-ville et, d'autre part, ce même centre comporte un certain nombre de bâtiments de grande taille, souvent affectés antérieurement à l'industrie ou à l'artisanat.

4.1.1. Montage du projet

Mettre en présence propriétaires et amateurs permet non seulement de faire se rencontrer l'offre et la demande mais aussi de dégager des formules d'achat collectif permettant à plusieurs personnes intéressées par des parties différentes d'un même bien de se regrouper pour l'acquérir. La participation des pouvoirs publics permet de fixer certaines règles de façon à éviter la spéculation et donne en même temps aux amateurs de bénéficier de conseils sur la procédure et les primes éventuelles. Depuis son lancement, la Bourse a contribué à débloquer la situation de vingt-trois bâtiments, principalement des grands édifices industriels désaffectés situés dans la partie occidentale du Pentagone.

4.1.2. Conditions d'accès

Il n'y a pas de conditions relatives aux revenus des acquéreurs.

4.1.3. Coûts

Il apparaît que le budget d'une telle opération est de l'ordre de 7.000.000 BEF.

Si l'acquéreur emprunte la totalité du montant, la mensualité sera égale à 50.834 BEF; à cela, il doit ajouter les droits d'enregistrement et les frais de notaire (976.900 BEF). Pour pouvoir assurer sa mensualité, il doit disposer de revenus annuels de 2.033.352 BEF (50.405 EUR).

Als de koper 80 % van de som ontleent, moet hij maandelijks 36.562 BEF aflossen; daarbij komt nog het saldo dat hij met eigen middelen betaalt, zegge 1.400.000 BEF plus de registratierechten en de notariskosten (976.900 BEF), samen goed voor 2.376.900 BEF. Om zijn maandelijkse afbetaling te kunnen nakomen, moet hij een jaarinkomen hebben van 1.462.476 BEF (36.254 EUR).

4.1.4. Tendensen

De ervaring van de Beurs voor collectieve aankoop van gebouwen van de Vijfhoek is een tegenvoorbeeld van het toepassingsveld van de Brusselse ordonnantie inzake de herwaardering van de verlaten economische terreinen ⁽⁵⁵⁾ die vandaag nog steeds ondoeltreffend is. Dat komt gedeeltelijk door het vooropgestelde doel inzake de economische heropleving, hetgeen de reconversie ervan naar andere functies, zoals woongelegenheid, niet ten goede komt.

De ervaring van de Vijfhoek heeft het beleid verschillende richtingen gegeven.

Ingevolge deze ervaring in de Vijfhoek, schaarde de Brusselse Hoofdstedelijke Raad zich achter het voorstel dat bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd ingediend, met name om « de verlaten industriegebouwen in het Gewest die in aanmerking zouden kunnen komen voor woonfunctie permanent te inventariseren, actief deze trend naar ombouwen van industriële panden naar lofts te promoten en een dienst op te richten voor informatie bij de collectieve aankoop van bedrijfsgebouwen, teneinde ze te herbestemmen voor de woonfunctie » ⁽⁵⁶⁾.

Het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 2001 besteedt bijzondere aandacht aan de recuperatie van woningen die thans voor andere doeleinden worden gebruikt of die leegstaan. Om de vraag naar lofts te kunnen beantwoorden, moet de renovatie van dergelijke gebouwen worden aangemoedigd. Dat kan door collectieve-aankoopprojecten te steunen via bijstand bij de opzet van het project en via een gespecialiseerde structuur.

Er moet worden nagedacht over de inkomensmaxima, de verkoopvoorwaarden en over de eventuele gewestelijke tegemoetkomingen, zodat gezinnen met een ontoereikend inkomen geen gebruik kunnen maken van deze specifieke mogelijkheid om eigenaar te worden.

(55) Ordonnantie van 13 april 1995 betreffende de herinrichting van de niet-uitgebate of verlaten bedrijfsruimte.

(56) Resolutie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad ter ondersteuning van initiatieven van collectieve aankoop van gebouwen ter bestemming van de woonfunctie van 11 mei 2001.

Si l'acquéreur emprunte 80 % du montant, la mensualité sera égale à 36.562 BEF; à cela, il doit ajouter la part de l'habitation payée sur fonds propres soit 1.400.000 BEF, les droits d'enregistrement et les frais de notaire (976.900 BEF), soit un total de 1.376.900 BEF. Pour pouvoir assurer sa mensualité, il doit disposer de revenus annuels de 1.462.476 BEF (36.254 EUR).

4.1.4. Tendances évolutives

L'expérience de Bourse d'achat collectif du Pentagone est un contre-exemple du champ d'application de l'ordonnance bruxelloise traitant de la revitalisation des sites économiques désaffectés ⁽⁵⁵⁾ qui aujourd'hui encore est inopérante. Cela en partie à cause de son objectif de revitalisation économique; ce qui ne favorise pas leur reconversion à d'autres fins telles que l'habitat.

L'expérience du Pentagone a entraîné plusieurs orientations des politiques.

A la suite de cette expérience dans le Pentagone, le Conseil Régional bruxellois soutient la demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de « tenir à jour un inventaire des immeubles industriels à l'abandon dans la Région, susceptibles d'être affectés à du logement, de promouvoir activement la transformation d'immeubles industriels en lofts et de créer un service d'information à l'achat collectif d'immeubles industriels, en vue de leur réaffectation en logements » ⁽⁵⁶⁾.

Le projet de Plan Régional de Développement de 2001 accorde une attention particulière à la récupération de logements actuellement affectés à d'autres usages ou abandonnés. La rénovation de ces bâtiments, pour répondre à la demande de lofts, doit être encouragée, notamment en soutenant des opérations d'achat collectif. Ce soutien passera par une aide au montage de projet, via une structure spécialisée.

Une réflexion devra être menée sur les plafonds de revenus, sur les conditions de vente, sur des aides régionales éventuelles afin d'exclure de cette possibilité d'accès à la propriété des ménages aux revenus insuffisants.

(55) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 relative au réaménagement des sites d'activité économique inexploités ou abandonnés.

(56) Résolution du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale visant à soutenir les initiatives d'achat collectif d'immeubles à destination du logement du 11 mai 2001.

4.2. De eigenaarscoöperaties

Een project van coöperatieven van mede-eigenaars voor middelgrote woningen werd opnieuw gestart tussen de Regering en de Fédération des Sociétés de Coopératives de Locataires (FESOCOLAB). Het project wil de oprichting van eigenaarscoöperaties van middelgrote woningen aanmoedigen om gezinnen met een middelgroot inkomen (die thans een sociale woning huren) in staat te stellen eigenaar te worden ⁽⁵⁷⁾.

4.2.2. Opzet van het project

De eerste opdracht van de coöperatieve vennootschap bestaat erin een stuk grond, waarvan de openbare vastgoedmaatschappij eigenaar is, voor een periode van 99 jaar in erfpacht te nemen. Na die periode kan de verhuurder een nieuwe erfpachtperiode verlenen (de erfpachthouder heeft daarbij voorrang) of geen nieuwe periode verlenen en de erfpachthouder vergoeden ten belope van de verkoopwaarde van het goed. Na de in erfpachtneming bouwt de coöperatieve vennootschap woningen op het perceel. Vervolgens draagt zij de gebouwen over aan de coöperatieleden : deels via verkoop van de gebouwen en deels via erfpacht voor de grond. Na de oplevering van de gebouwen, speelt de coöperatie enkel nog de rol van vereniging van mede-eigenaars en ziet ze toe op het beheer van de gebouwen.

Toen het project werd afgelijnd, was er sprake van de bouw van 230 woningen. Ondertussen werden drie eigenaarscoöperaties opgericht. Het eerste project, Cobralom te Ukkel, zorgde in 1998 voor de bouw en de verkoop van 24 huizen op de percelen van Cobralo, een coöperatieve maatschappij voor sociale woningen. Het Ensorproject beoogt de bouw van 13 huizen op de grond van de coöperatieve maatschappij voor sociale woningen Germinal. Er werden reeds 6 huizen opgetrokken, die ondertussen bewoond zijn. In het kader van het project Kap2000 te Sint-Lambrechts-Woluwe werden reeds 10 van de 18 huizen opgetrokken op de percelen van de coöperatieve maatschappij voor sociale woningen Kapelleveld. De percelen zijn tussen de 2,32 en 2,85 are groot.

4.2.2. Toegangsvoorwaarden

De kandidaten richten een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid op. Ze moeten voldoen aan de volgende voorwaarden :

- Ofwel tijdens het jaar voorafgaand aan het jaar van de aankoop niet beschikken over een gezamenlijk belastbaar inkomen boven de 1.834.211 BEF (45.469 EUR),

(57) FESOCOLAB, 2000, Nouvelles coopératives de propriétaires. Structure juridique. Structure financière. Approche pratique, document ronéotypé.

4.2. Coopératives de propriétaires

Un projet de coopératives de copropriétaires pour l'habitat moyen a été relancé à Bruxelles entre le Gouvernement et la Fédération des Sociétés de Coopératives de Locataires. Ce projet vise à encourager la création d'associations de copropriétaires d'habitat moyen afin de permettre à des ménages à revenus moyens actuellement locataires de logements sociaux d'accéder à la propriété ⁽⁵⁷⁾.

4.2.2. Montage du projet

La société coopérative a pour première mission de prendre un bail emphytéotique sur le terrain appartenant à la société immobilière de service public. Celui-ci est d'une durée de 99 ans. Au terme de cette période, soit le bailleur concède une nouvelle emphytéose sur le terrain et l'emphytéote a droit de préférence; soit le bailleur ne le concède pas et l'emphytéote est indemnisé de la valeur vénale du bien. La société coopérative fait alors construire sur le terrain des habitations. Elle cède ensuite les immeubles aux coopérateurs, partie sous forme de vente pour les bâtiments, partie sous forme de bail emphytéotique pour le terrain. Une fois la réception des bâtiments, la coopérative ne joue plus que le rôle d'association de co-propriétaires veillant à l'administration des biens.

Lors de sa définition, le projet visait la construction de 230 habitations. Actuellement, trois coopératives de propriétaires ont vu le jour. Le premier projet Cobralom à Uccle a assuré la construction et la mise en vente depuis 1998 de 24 maisons sur des terrains appartenant à la société coopérative de logement social Cobralo. Le projet Ensor à Evere vise la construction de 13 maisons sur des terrains appartenant à la société coopérative de logement social Germinal. 6 maisons sont construites et habitées. Le projet Kap2000 à Woluwé Saint-Lambert a construit 10 maisons des 18 prévues sur des terrains appartenant à la société coopérative de logement social de Kapelleveld. Les terrains privatifs sont de tailles comprises entre 2,32 à 2,85 ares.

4.2.2. Conditions d'accès

Les candidats constitueront une société coopérative à responsabilité limitée. Les candidats doivent remplir les conditions suivantes :

- Soit ne pas avoir bénéficié pendant l'avant-dernière année précédant l'année de l'acquisition de revenus globalement imposables supérieurs à 1.834.211 BEF

(57) FESOCOLAB, 2000, Nouvelles coopératives de propriétaires. Structure juridique. Structure financière. Approche pratique, document ronéotypé.

verhoogd met 166.108 BEF (4118 EUR) voor de eerste persoon ten laste en met 83.055 BEF (2059 EUR) voor elke bijkomende persoon ten laste. Het gaat om de inkomensvoorwaarden die gelden voor de koopwoningen van de G.O.M.B.;

- Ofwel sociale huurder in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn, zonder inkomensvoorwaarden;
- Geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed op het moment van de ondertekening van de akte;
- Hun wettelijke woonplaats vestigen in het aangekocht goed en er gedurende een termijn van 10 jaar wonen, behoudens geval van overmacht;
- Hun goed vervolgens enkel overdragen aan een natuurlijke persoon die de voorwaarden vervult om tot de coöperatie toe te treden. De eigenaar van de grond, met name de openbare vastgoedmaatschappij, geniet een voorkooprecht.

4.2.3. Inkomensstructuur

Tot nu toe waren de kopers steeds voormalige sociale huurders.

4.2.4. Prijs

De woningen werden aangekocht tegen de volgende prijs (inclusief notariskosten) :

- tussen 5.570.371 BEF en 7.137.831 BEF bij Cobralo,
- tussen 5.559.752 BEF en 6.527.281 BEF voor het Ensorproject van Germinal,
- tussen 5.781.667 BEF en 7.445.858 BEF bij Kapelleveld.

Het Gewest schiet 10 % van de prijs van de woning voor. De coöperatieleden betalen dit bedrag over een periode van 20 jaar terug.

De woningen hebben een oppervlakte van om en bij de 200 m².

Tabel 60 geeft een raming van de financiering die de ontleners hebben aangegaan. Er werd een onderscheid gemaakt tussen een lening ten belope van 100 % van het bedrag en een lening die 80 % van het bedrag dekt. Voor beide gevallen vindt u het maandelijks bedrag dat de koper moet aflossen, het inkomen dat hiervoor nodig is en het saldo dat met eigen middelen moet worden gefinancierd. Als de koper het gehele bedrag ontleent, moet zijn inkomen hoger liggen dan 1.349.000 BEF (33.441 EUR) en

(45.469 EUR), majorés de 166.108 BEF (4118 EUR) pour la première personne à charge et de 83.055 BEF (2059 EUR) pour chaque personne supplémentaire à charge. Il s'agit des conditions de revenus prévalant pour l'accès aux logements acquisitifs de la SDRB.

- Soit être locataire social de la Région bruxelloise sans condition de revenus.
- Ne pas être propriétaire ou usufruitier au moment de la passation de l'acte.
- Fixer son domicile légal et occuper le bien pendant 10 ans sauf dans des cas de force majeure.
- Ne céder son bien ensuite qu'à une personne physique remplissant les conditions d'accès à la coopérative. Le propriétaire du terrain, à savoir la société immobilière de service public, bénéficie d'un droit de préemption.

4.2.3. Structure des revenus

Les acquéreurs jusqu'à présent sont tous d'anciens locataires du logement social.

4.2.4. Coûts

Frais de notaire compris, les habitations ont été acquises pour les prix compris

- entre 5.570.371 BEF et 7.137.831 BEF à Cobralo,
- entre 5.559.752 BEF et 6.527.281 BEF à Ensor – Germinal,
- entre 5.781.667 BEF et 7.445.858 BEF à Kapelleveld.

10 % des coûts de l'habitation sont avancés par la région que les coopérateurs remboursent en 20 ans.

La superficie des maisons est d'environ 200 m².

Le tableau 60 présente une estimation du montage financier réalisé par les emprunteurs. Il aligne, à la fois dans le cas d'un emprunt à 100 % du montant et dans le cas d'un emprunt à 80 %, les mensualités à payer par l'acquéreur de ces maisons, les revenus nécessaires pour payer ce montant et le solde à financer sur fonds propres. Dans le cas où l'acquéreur emprunte la totalité du montant, ses revenus doivent être supérieurs à 1.349.000 BEF (33.441 EUR) et il doit verser plus de 700.000 BEF (17.353 EUR) à partir

moet hij nog 700.000 BEF (17.353 EUR) met eigen middelen betalen. In het geval de koper 80 % van het bedrag ontleent, moet zijn inkomen hoger zijn dan 955.000 BEF (23.674 EUR). Hij dient dan wel nog ten minste 1.574.000 BEF (39.018 EUR) met eigen middelen te betalen.

de ses fonds propres. Dans le cas où l'acquéreur emprunte 80 % du montant, ses revenus doivent alors être supérieurs à 955.000 BEF (23.674 EUR) mais il doit verser au moins 1.574.000 BEF (39.018 EUR) à partir de ses fonds propres.

Tabel 60 – Individuele financiering van de woningen die worden aangekocht in het kader van de eigenaarscoöperaties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tableau 60 - Montage du financement individuel des habitations acquises dans le cadre des coopératives de propriétaires en Région bruxelloise

| Project | Lening ten belope van 100 % | | | Lening ten belope van 80 % | | |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Maandelijks bedrag in BEF | Minimum-inkomen in 1000 BEF | Te betalen saldo in 1000 BEF | Maandelijkse aflossing in BEF | Minimum-inkomen in 1000 BEF | Te betalen saldo in 1000 BEF |
| Différentes coopératives | Emprunt de 100 % | | | Emprunt de 80 % | | |
| | Mensualité en BEF | Revenus minima en 1000 BEF | Solde à payer en 1000 BEF | Mensualité en BEF | Revenus minima en 1000 BEF | Solde à payer en 1000 BEF |
| Cobralom | Van 33.719 tot 43.801 | Van 1349 tot 1752 | Van 699 tot 889 | Van 23.877 tot 31.016 | Van 955 tot 1241 | Van 1574 tot 2023 |
| Cobralom | De 33.719 à 43.801 | De 1349 à 1752 | De 699 à 889 | De 23.877 à 31.016 | De 955 à 1241 | De 1574 à 2023 |
| Ensor | Van 33.719 tot 40.672 | Van 1349 tot 1627 | Van 699 tot 830 | Van 23.877 tot 28.800 | Van 955 tot 1152 | Van 1574 tot 1983 |
| Ensor | De 33.719 à 40.672 | De 1349 à 1627 | De 699 à 830 | De 23.877 à 28.800 | De 955 à 1152 | De 1574 à 1983 |
| Kap 2000 | Van 33.719 tot 45.191 | Van 1349 tot 1808 | Van 699 tot 915 | Van 23.877 tot 32.000 | Van 955 tot 1280 | Van 1574 tot 2085 |
| Kap 2000 | De 33.719 à 45.191 | De 1349 à 1808 | De 699 à 915 | De 23.877 à 32.000 | De 955 à 1280 | De 1574 à 2085 |

Bron : eigen berekeningen.

Source : calculs propres.

4.2.5. Tendensen

In de Regeringsverklaring van 1995 worden de woningcoöperaties aangeprezen. Het is een formule die het midden houdt tussen kopen en huren en gebaseerd is op de gedeelde erfpacht. Een woningcoöperatie wordt beschouwd als een partner voor gemengde projecten waarbij de openbare grondreserves worden aangeboord. Dergelijke projecten zorgen er tevens voor dat sociale woningen vrijkomen. Bovendien wordt voor sociale verscheidenheid gezorgd binnen de wijk waar het project wordt verwezenlijkt en tot slot kunnen de voormalige sociale huurders in hun wijk blijven door er een woning te kopen.

Reeds in 1993 heeft de Huisvestingscode het over de verwezenlijking van woningen die niet tot de sociale huisvesting behoren en die moeten worden gebouwd op de grondreserves van de openbare vastgoedmaatschappijen.

4.2.5. Tendances évolutives

Lors de sa Déclaration gouvernementale de 1995, le pouvoir public bruxellois prône le logement coopératif, situé entre le locatif et l'acquisitif, en se fondant sur un mécanisme de l'emphytéose partagée. Le logement coopératif est vu comme un partenaire pour des projets mixtes sur les réserves foncières des pouvoirs publics. Ce type de projet a en outre l'avantage de libérer des logements sociaux, de participer à la mixité sociale des quartiers concernés et de permettre aux locataires du logement social concernés par l'acquisition de rester dans leur quartier.

Le Code du Logement envisage déjà en 1993 la création de logements autres que sociaux sur les réserves foncières des sociétés immobilières de service public. Ainsi, il autorise, sur les grandes réserves foncières, des projets de loge-

Zo gaat de Huisvestingscode ermee akkoord dat er woningprojecten worden gebouwd door de grote grondreserves aan te wenden. Het gaat om uiteenlopende woningtypes die evenwel zorgen voor de valorisatie van het sociale-woningaanbod. Er wordt ook voorzien in samenwerkingsverbanden met de privé-sector om zodoende de grondreserves aan te boren. In 1993 vond een enquête plaats bij de openbare vastgoedmaatschappijen en uit de verstrekte antwoorden bleek dat de Brusselse sociale-huisvestingssector over ten minste 59 hectare grondreserves beschikte. In die tijd beschikten de vier coöperaties, met name « la Cité Moderne » te Sint-Agatha-Berchem, « le Logis » te Watermaal-Bosvoorde, Germinal te Evere en Brussels Thuis te Neder-over-Heembeek over 12 hectare grond.

Aan andere projecten wordt op dit moment gewerkt. Er zullen appartementen worden opgetrokken op de gronden van de coöperatieve vennootschap Cobralo te Ukkel en van "Les Foyers Collectifs" te Anderlecht. Deze woningen zijn bestemd voor een ander publiek (alleenstaanden, bejaarden) die binnen de huidige projecten geen antwoord vinden op hun vraag. Er lopen ook nog projecten op de gronden van Messidor en « le Logis ». Uit de evaluatie van de grondreserves van de openbare vastgoedmaatschappijen bleek dat deze vooral voorhanden waren in de buitenwijken van het Stadsgewest en eigendom zijn van coöperatieve vennootschappen. Via deze projecten kunnen er koopwoningen worden opgetrokken op een terrein dat wordt verworven via erfpacht en kunnen deze terreinen gevaloriseerd worden. Bovendien blijft de eigendom van de sociale huisvesting gevrijwaard.

In hetzelfde kader werd in het Waals Gewest een voorstel geformuleerd voor een programma voor de bouw van sociale koopwoningen. 2/3 van de woningen wordt voorbehouden voor gezinnen die voldoen aan de voorwaarden voor het bekomen van een sociale lening bij de SRL. Het resterende derde kan worden verkocht aan gezinnen wier inkomen niet hoger is dan 1.500.000 BEF (in 1996), verhoogd met 75.000 FB per kind ten laste.

Vervolgens wordt voor dergelijk project regels opgesteld. Zo kan de Société Wallonne du Logement een subsidie toekennen aan een erkende sociale woningmaatschappij, met het oog op de bouw, de verwerving en de herstructurering van een gebouw of de renovatie van een verbeterbare woningen, teneinde middelgrote huurwoningen te verwezenlijken⁽⁵⁸⁾. De betoelaging bedraagt 35 % van de kostprijs van de woning; de betoelaging kan tot 45 % oplopen als het goed gelegen is in een prioritaire renovatiezone. Een huis mag niet meer dan 4.500.000 BEF kosten, een appartement niet meer dan 4.000.000 BEF. De prijs van de werken per m² bruikbare woonoppervlakte bedraagt niet meer dan 40.000 BEF, excl. BTW. De begin-

ments croisant différents types de produits mais valorisant une offre de logements sociaux. Il développe un créneau de collaboration à des projets de type « partenariat avec le secteur privé » afin de réaliser les réserves foncières. D'après une enquête réalisée auprès des sociétés immobilières de service public en 1993 et en fonction des réponses, il y a au moins dans la Région de Bruxelles-Capitale 59 hectares de réserves foncières appartenant au secteur du logement social. Les quatre sociétés coopératives de la Cité Moderne à Berchem Sainte-Agathe, du Logis à Watermaal-Boitsfort, de Germinal à Evere et du Home Familial Bruxellois à Neder-over-Hembeek disposaient à cette époque de 12 hectares de terrain.

D'autres projets sont en cours de concrétisation. Des appartements vont être construits sur des terrains de la société coopérative Cobralo à Uccle et Foyers Collectifs à Anderlecht. Ces constructions concernent un autre public (solitaires, personnes âgées) qui ne trouvent pas dans les projets actuels de réponse à leurs besoins. En outre, d'autres projets sont aussi en voie de réalisation sur des réserves foncières de Messidor et du Logis. L'évaluation des réserves foncières des sociétés immobilières de service public a mis en exergue l'importance de celles-ci dans les quartiers périphériques de la Ville-Région et appartenant aux sociétés coopératives. L'accession à la propriété d'une habitation sur un terrain acquis par bail emphytéotique est une manière de valoriser ces terrains tout en conservant la propriété du logement social.

Dans le même cadre, en Région wallonne, il a été proposé un programme de construction de logements sociaux destinés à la vente. Les logements construits sont réservés pour les 2/3 à des ménages entrant dans les conditions d'un prêt social par la SRL, le tiers restant pouvant être vendu à des ménages dont les revenus n'excèdent pas 1.500.000 BEF (en 1996), majorés de 75.000 FB par enfant à charge.

Par la suite, ce type de projet est légiféré. C'est ainsi que la Société Wallonne du Logement peut accorder une subvention à une société agréée de logement social en vue de la construction, l'acquisition et la restructuration d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement améliorable afin de créer des logements moyens destinés à la location⁽⁵⁸⁾. La subvention est fixée à 35 % des coûts du logement; elle atteint 45 % des coûts lorsque le logement est situé dans des zones particulières à rénover. Celui-ci ne peut excéder 4.500.000 BEF pour une maison et 4.000.000 BEF pour un appartement. Le coût des travaux par mètre carré de surface utile de logement ne dépasse pas 40.000 BEF hors TVA. Le loyer initial est égal à 5 % du prix de revient du

(58) Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements moyens.

(58) Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements moyens.

huurprijs is gelijk aan 5 % van de kostprijs van de woning. De kandidaat-huurder moet een gezin zijn dat over een middelgroot inkomen beschikt, zoals gedefinieerd in de Waalse Huisvestingscode. Bovendien mag hij geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn.

4.3. *Het privé-initiatief en de bouw van middelgrote woningen* ⁽⁵⁹⁾

In 1991 keurt de Brusselse Hoofdstedelijke Raad een ordonnantie goed inzake de private bouw van middelgrote woningen. In 1993 volgt het uitvoeringsbesluit. Het ontwerp van Huisvestingscode 2001 voert de bepalingen van de ordonnantie en het bijbehorende besluit door en vult ze aan.

4.3.1. Opzet van het project

Een plaatselijke overheid kan voor een stuk grond of één of verscheidene te renoveren woningen waarvan ze eigenaar is een erfpachtovereenkomst of een onderhandse verkoopovereenkomst sluiten met een natuurlijke persoon of een vastgoedontwikkelaar, met het oog op de bouw, de heropbouw of de renovatie van middelgrote woningen. De prijs of de erfpacht wordt bepaald op basis van een raming door de ontvanger der registratie of door een aankoopcomité. Deze prijs kan ten opzichte van die raming vermindert worden ten belope van een bepaald percentage. Het contract kan worden gesloten met een particulier die voldoet aan de toewijzingsvoorwaarden of met een vastgoedontwikkelaar die zich ertoe verbindt middelgrote woningen te bouwen en deze te verkopen aan gezinnen die voldoen aan de toewijzingsvoorwaarden die voor dergelijke woningen gelden.

4.3.2. Toelatingsvoorwaarden

De volgende toewijzingsvoorwaarden gelden ⁽⁶⁰⁾ :

- niet beschikken over een gezamenlijk belastbaar inkomen boven de
 - 1.200.000 BEF (27.747 EUR), krachtens de bepaling van de ordonnantie,
 - een door de Regering bepaalde som, krachtens het ontwerp van Huisvestingscode

(59) Ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

(60) Uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 28 januari 1993 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen.

logement. Le candidat-locataire doit être un ménage disposant de revenus moyens tels que définis par le Code du Logement et il ne peut disposer d'un logement en propriété ou en usufruit.

4.3. *Production privée de logements moyens* ⁽⁵⁹⁾

En 1991, le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale vote une ordonnance relative à la production privée de logements moyens. En 1993, l'arrêté d'exécution concrétise l'ordonnance. Le projet de Code du Logement de 2001 introduit et complète les termes de l'ordonnance et de l'arrêté y relatif.

4.3.1. Montage du projet

Un pouvoir local peut conclure un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré portant sur un terrain ou sur une ou des habitations nécessitant rénovation leur appartenant, avec une personne physique ou un promoteur, en vue de construire, de reconstruire ou de rénover du logement moyen. Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé. Cette conclusion de contrat peut se réaliser avec un particulier satisfaisant aux conditions d'octroi ou avec un promoteur s'engageant à produire du logement moyen et à le céder à des ménages satisfaisant aux conditions d'octroi de ce type de logement.

4.3.2. Conditions d'accès

Les conditions d'octroi ⁽⁶⁰⁾ :

- ne pas avoir bénéficié de revenus globalement imposables supérieurs à
 - 1.200.000 BEF (27.747 EUR) d'après les termes de l'ordonnance,
 - une somme déterminée par le Gouvernement d'après le projet de Code du Logement

(59) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

(60) Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 janvier 1993 visant à favoriser l'accès au logement moyen.

- op het moment van de ondertekening van de akte geen volle eigenaar of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed
- het goed gedurende een termijn van tien jaar zelf bewonen ⁽⁶¹⁾.

4.3.3. De prijs

In 1994 werden de modaliteiten van deze ordonnantie toegepast te Watermaal-Bosvoorde waar tweeëntwintig percelen met een oppervlakte tussen de één en de drie are werden aangeboden tegen 3.500 BEF per m², zegge een prijs die 36 % lager ligt dan de geraamde prijs. De middelgrote woningen die erop werden gebouwd, gingen van de hand voor 7.000.000 BEF, bovenop de prijs van het perceel.

In het kader van de Tuinen van Jette, neemt de gemeente Jette in 1993 een initiatief voor de bouw van middelgrote woningen tegen gecontroleerde prijzen. Een appartement met één slaapkamer wordt er verkocht tegen 2.500.000 BEF, een appartement met 2 slaapkamers en een huis kosten allebei 4.000.000 BEF. Het terrein wordt verkocht aan een vastgoedontwikkelaar die zich ertoe verbindt veertig woningen te bouwen tegen 26.400 fr. per m². Als de appartementen in 1996 worden opgeleverd, duiken er constructiefouten op. Die problemen kunnen moeilijk worden opgelost omdat de bouwonderneming ondertussen failliet is.

Hetzelfde jaar geeft de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe een bouwmaatschappij de opdracht 53 appartementen (wijk Gulledele) op te trekken. Ze worden naderhand verkocht als middelgrote woningen tegen 36.000 BEF per m².

Het ontwerp van Huisvestingscode dat de bepalingen van de ordonnantie vermeldt, voert diverse tegemoetkomingen in, die het Gewest kan toekennen aan de begunstigden van het systeem. We vermelden ⁽⁶²⁾ :

- een eenmalige premie met het oog op het bouwen of kopen van de woning;

(61) Volgens de bepalingen van de ordonnantie gaat het enkel om een verbintenis om de woning persoonlijk te bewonen, zonder welbepaalde tijdsduur. Het ontwerp van Huisvestingscode bepaalt een minimumduur van 10 jaar, rekening houdend met bepalingen die worden vooropgesteld bij andere operaties voor middelgrote woningen en met de ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

(62) Deze tegemoetkomingsvormen worden *sensu stricto* vermeld en zonder verwijzing naar de ordonnantie ter bevordering van de toegang tot de eigendom in de ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

- ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété de biens ou de l'usufruit

- occuper personnellement le bien construit pendant dix ans ⁽⁶¹⁾

4.3.3. Les coûts

En 1994, les modalités de cette ordonnance ont été appliquées à Watermael-Boitsfort où vingt-deux terrains de superficie comprise entre un are et trois ares ont été proposés au prix de 3.500 BEF le mètre carré, soit un prix inférieur de 36 % au prix de l'estimation. Les logements moyens construits ont été vendus au prix de 7.000.000 BEF, en plus du prix du terrain.

La commune de Jette lance en 1993 une expérience de construction de logements moyens à prix contrôlés dans le cadre des Jardins de Jette. L'appartement une chambre s'y vend 2.500.000 BEF, l'appartement 2 chambres 4.000.000 BEF et la maison 4.000.000 BEF. Le terrain est cédé au promoteur qui s'engage à construire quarante logements au prix de 26.400 francs le m². Les appartements sont disponibles en décembre 1996 et des défauts de construction apparaissent, problèmes difficilement surmontables puisque l'entreprise est entre temps tombée en faillite.

La même année, la commune de Woluwé Saint-Lambert charge une société de construction de mettre en chantier 53 appartements au Gulledele qui seront ensuite vendus comme logements moyens à 36.000 BEF le m².

Le projet de Code du Logement, qui reprend les termes de l'ordonnance, met sur pied différents aides que la Région peut accorder aux bénéficiaires de l'outil. Parmi ces aides ⁽⁶²⁾, citons :

- une prime unique en vue de construire ou d'acquérir le logement;

(61) D'après les termes de l'ordonnance, il ne s'agit que d'un engagement à occuper personnellement le logement sans durée de temps prévue. Le projet du Code du Logement introduit une durée minimale de dix ans en fonction de chiffres avancés dans d'autres opérations de logement moyen et de l'ordonnance du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

(62) Ces formes d'aides sont mentionnées *sensu stricto* et sans report à l'ordonnance favorisant l'accès à la propriété dans l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

- een vermindering van de hypothecaire interestvoeten die door de gewestelijk erkende maatschappijen voor sociaal krediet worden toegekend;
- de toekenning van goedkope hypotheekleningen van het Woningfonds;
- een verzekering tegen inkomensverlies.

4.4. De stedenbouwkundige lasten

De stedenbouwkundige lasten vormen één van de middelen voor de totstandkoming van middelgrote woningen. De regeringsverklaring van 1995 bepaalt dat deze zullen worden aangewend voor de verwezenlijking van sociale en middelgrote woningen en voor de vernieuwing van de openbare ruimten.

4.4.1. Opzet van het project

Reeds in 1992 maakten stedenbouwkundige lasten te Sint-Jans-Molenbeek het mogelijk 7.000 m² woonruimte te verwezenlijken ter compensatie van 20.000 m² kantoorruimte in de Saintelettewijk. De opzet van het project werd gerealiseerd middels een overeenkomst tussen de gemeente en de gemengde vennootschap Harmonia (het gevolg van een samenwerkingsovereenkomst tussen de G.O.M.B. en de vastgoedontwikkelaar De Waele). Er werden 87 woningen gebouwd. Hoewel de bouwprijs rond de 49.000 fr. per m² bedroeg, werden ze verkocht als middelgrote woningen tegen 38.000 fr. per m².

In 2000 volgde de G.O.M.B. tevens de uitvoering op van de stedenbouwkundige lasten inzake de bouw van kantoorgebouwen aan de Havenlaan te Sint-Jans-Molenbeek. Er werden 54 appartementen te koop aangeboden, waarvan 39 in het kader van een renovatie-verbouwingsoperatie (de voormalige gieterijen van Nestor Martin) en 15 nieuwbouwapartementen.

4.4.2. Toelatingsvoorwaarden

De toelatingsvoorwaarden zijn deze die gelden voor de aankoop van geconventioneerde woningen van de G.O.M.B..

4.5. De aanwending van de opbrengst van de kantoorbelasting

Onder impuls van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heffen de gemeenten een belasting op de kantoren die op hun grondgebied zijn gevestigd. De opbrengst hiervan moet worden geïnvesteerd in de huisvestingssector.

In 1993 gebruikte Sint-Pieters-Woluwe de kantoorbelasting voor een financiering waardoor het voor de inwo-

- une réduction des taux des prêts hypothécaires octroyés par des sociétés de crédit social agréées par la Région;
- l'octroi de prêts hypothécaires bonifiés du Fonds du Logement;
- une assurance contre la perte de revenus.

4.4. Les charges d'urbanisme

Un des moyens de production de logement passe par les charges d'urbanisme. La Déclaration gouvernementale de 1995 note qu'elles seront réparties vers la production du logement social, du logement moyen et la rénovation des espaces publics.

4.4.1. Montage du projet

Déjà, en 1992, des charges d'urbanisme à Molenbeek Saint-Jean ont permis de construire 7.000 m² de logement en compensation de 20.000 m² de bureaux dans le quartier Saintelette. Le montage du projet a été réalisé par le biais d'une convention liant la commune à Harmonia, fruit d'un partenariat entre la SDRB et la Compagnie Immobilière De Waele. 87 logements ont été réalisés; même si leur coût de construction avoisinait 49.000 francs par m², ils ont été vendus comme logements moyens au prix de 38.000 francs le m².

En 2000, la SDRB a assuré également le suivi de l'exécution de charges d'urbanisme liées à la construction d'immeubles de bureaux à l'avenue du Port à Molenbeek Saint-Jean. 54 appartements ont été mis sur le marché, 39 au départ d'une opération de rénovation-transformation des anciennes fonderies Nestor Martin, 15 qui ont été nouvellement construits.

4.4.2. Conditions d'accès

Les conditions d'accès sont celles qui prévalent pour l'acquisition de logements conventionnés produits par la SDRB.

4.5. L'utilisation du produit de la taxe-bureaux

Sous l'incitation de la Région bruxelloise, les communes ont soumis les bureaux installés sur leur territoire à une taxe. Le produit de celle-ci doit être utilisé à des fins d'investissement dans le secteur du logement.

En 1993, le produit de la taxe bureaux à Woluwé Saint-Pierre a permis un montage financier facilitant l'acquisition

ners van de gemeente gemakkelijker werd een middelgrote woning aan te kopen. De gemeente verkocht een openbaar terrein aan een vastgoedontwikkelaar die 85 appartementen bouwde aan de Stokkelse Steenweg tegen 35.000 BEF per m². De kopers konden de betaling van hun woning tien jaar uitstellen.

In 1994 kon de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe dankzij de kantoorbelasting investeren in de bouw van 47 appartementen die door een vastgoedontwikkelaar werden opgetrokken aan Gulledelle. De woningen werden vervolgens als middelgrote woningen verhuurd.

4.6. *Moratorium op de verkoop van sociale woningen*

Op 10 juli 1990 wordt de verkoop van sociale woningen aan particulieren opgeschort. Sindsdien wordt het moratorium op de verkoop van sociale woningen in de regeringsverklaringen aangehouden.

4.7. *Verkoop van de goederen van de gemeentelijke grondregies*

In het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) van de gemeente Sint-Gillis merken we dat de Grondregie zich oriënteert naar de geconventioneerde middelgrote woningen. Er wordt voorgesteld de mogelijkheid te onderzoeken om sommige woningen die thans door de Grondregie worden verhuurd op de koopwoningmarkt aan te bieden om met de opbrengst ervan het renovatiebeleid te financieren en de omvang van de Regie te verkleinen. Deze mogelijkheid wordt door de wetgeving bepaald ⁽⁶³⁾. Een gemeente mag immers overgaan tot de verkoop van een gebouw, waarvoor een subsidie werd toegekend. Dat kan 10 jaar nadat de laatste subsidieschijf werd betaald en op voorwaarde dat hiervoor de toestemming wordt gevraagd. Het goed mag evenwel alleen worden verkocht aan een natuurlijke persoon die de woning betreft, of anders aan iemand die beantwoordt aan de voorwaarden die gelden voor een sociale woning. In beide gevallen moet de kandidaat-eigenaar zich ertoe verbinden gedurende tien jaar in het goed te blijven wonen.

4.8. *Luik 2 van de wijkcontracten*

Om de stedelijke functies in sommige wijken te herstellen, stelt het Gewest in 1994 wijkcontracten op punt die

de logements moyens par les habitants de la commune. Celle-ci cède un terrain public à une entreprise immobilière qui construit 85 appartements chaussée de Stockel au prix de 35.000 BEF le mètre carré. Les acquéreurs, quant à eux, peuvent postposer pendant 10 ans le paiement de leur bien.

En 1994, grâce au produit de la taxe bureaux, la commune de Woluwé Saint-Lambert investit dans la construction par un promoteur privé de 47 appartements au Gulledelle qui sont ensuite loués par la commune dans son créneau de logement locatif moyen.

4.6. *Moratoire des ventes de logements sociaux*

A partir du 10 juillet 1990, la vente de logements sociaux à des particuliers est suspendue. Depuis lors, les déclarations gouvernementales maintiennent le moratoire sur la vente de logements sociaux.

4.7. *Vente des biens des Régies foncières communales*

Dans le Plan Communal de Développement de la commune de Saint-Gilles, on note l'orientation de la Régie Foncière vers le logement moyen conventionné. Il est proposé d'étudier la possibilité de remettre sur le marché acquisitif certains des logements actuellement loués par la Régie Foncière afin de financer la politique de rénovation et limiter la taille de la Régie. Cette éventualité est prévue par la législation ⁽⁶³⁾. En effet, une commune peut vendre un immeuble pour lequel un subside lui a été octroyé, dix ans après la liquidation de la dernière tranche du subside, moyennant autorisation. Le bien ne peut être vendu qu'à une personne physique qui l'occupe ou à défaut à une personne qui satisfait aux conditions du logement social; dans les deux cas, le candidat propriétaire s'engage à occuper le bien pour une période de dix ans.

4.8. *Volet 2 des contrats de quartier*

En 1994, dans le but de rétablir les fonctions urbaines dans certains quartiers, la Région met au point des contrats

(63) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 1999 betreffende de verkoop van sommige onroerende goederen door de gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

(63) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 1999 relatif à la vente par les communes et les centres publics d'aide sociale de certains immeubles.

de programma's voor de renovatie van huizenblokken vervangen ⁽⁶⁴⁾. Anders dan de oude programma's die louter op de woonfunctie waren toegespitst, vormen de wijkcontracten een globaler beleid dat niet alleen gericht is op de renovatie van woningen, maar ook op de herwaardering van de openbare ruimte. Er wordt ook voorzien in een sociaal luik, dat de sociale cohesie in de wijken wil verbeteren.

Om de ontwikkeling van partnerships tussen de overheid en de privé-sector te stimuleren ⁽⁶⁵⁾, wordt bepaald dat de gemeenten hun goederen mogen verkopen tegen een lagere prijs dan de waarde die door de ontvanger der registratie wordt geraamd, om de eindlasten van de vastgoedinvestering te verminderen. De voor dergelijke operaties bestemde vastleggingen in het kader van het wijkcontract 1994-1997, waren goed voor 6,7 % van de subsidies die werden voorbehouden voor de wijkcontracten. Via dit mechanisme kwamen 80 woningen tot stand. 3,4 % van de subsidies van de operatie 1997-2001 wordt voorbehouden voor dat luik van de herwaardering der wijken ⁽⁶⁶⁾.

4.9. De gewestelijke grondregie

Via een ordonnantie werd een Gewestelijke Grondregie opgericht ⁽⁶⁷⁾. De opdrachten ervan bestaan uit het beheer van het privé-patrimonium van het Gewest en de valorisatie ervan. In 1997 werd er een atlas van de gewestelijke eigendommen opgesteld. Sommige pararegionale instellingen, zoals de B.G.H.M. en de G.O.M.B., hebben een voorkeurecht. Dit systeem zou met een uitbreiding gebaat zijn om komaf te maken met de vastgoedspeculatie en het beheer van grote stedenbouwkundige projecten te vergemakkelijken.

5. Evaluatie van het deel van de vraag dat door een privé-aanbod van gemiddelde huurwoningen wordt beantwoord

5.1. Het privé-initiatief en de verwezenlijking van middelgrote huurwoningen

Een ordonnantie van 1995 wil een wettelijk kader scheppen voor de middelgrote huurwoningen. De ordonnantie bepaalt het volgende : « het Gewest kan met een rechtspersoon een erfpacht-overeenkomst sluiten voor een grond of voor één of meer woningen die moeten worden gerenoveerd en die het Gewest toebehoren, ten einde middelgrote

(64) Ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken; Besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 februari 1994 en 30 mei 1996.

(65) Luik 2 van de wijkcontracten.

(66) Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, 1999, Memorandum 1999 Rénovation urbaine, roneo.

(67) Ordonnantie van 8 september 1994 houdende de oprichting van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

de quartier en remplacement des programmes de rénovation d'îlots ⁽⁶⁴⁾. Contrairement aux anciens programmes qui se concentraient sur le logement, la politique des contrats de quartier est une politique plus globale visant à la rénovation du logement, à la requalification de l'espace public, tout en comprenant un volet social visant à améliorer la cohésion sociale du quartier.

En vue de favoriser le développement de partenariats entre le secteur public et le secteur privé ⁽⁶⁵⁾, il est prévu que les communes soient autorisées à vendre leurs biens à un prix inférieur à la valeur estimée par le receveur de l'enregistrement, le prix plancher étant toutefois fixé à un quart de la valeur du bien, afin de diminuer les charges finales de l'investissement immobilier. Les engagements sur le contrat de quartier 1994-1997 pour des opérations de ce type représentaient 6,7 % des subsides dévolus aux contrats de quartier. 80 logements ont été réalisés par ce biais de ce mécanisme. 3,4 % des subsides de l'opération 1997-2001 sont dévolus à ce volet de revitalisation des quartiers ⁽⁶⁶⁾.

4.9. Une Régie foncière régionale

Une Régie foncière régionale a été créée par ordonnance ⁽⁶⁷⁾. Ses missions sont de gérer le patrimoine privé de la Région et de le valoriser. Un atlas des propriétés régionales a été dressé en 1997. Un droit de préemption limité existe au profit de certains organismes para-publics comme la SDRB et la SLRB. Ce dispositif gagnerait à être étendu afin d'enrayer la spéculation immobilière et de faciliter la gestion de grands projets urbanistiques.

5. Evaluation de la part de la demande couverte par une offre privée en logement locatif moyen

5.1. La production privée de logements moyens locatifs

Une ordonnance de 1995 vise à donner un cadre législatif au logement moyen locatif. Elle stipule que « la Région peut conclure avec un personne morale un bail emphytéotique portant sur un terrain ou sur une ou des habitations nécessitant rénovation lui appartenant en vue de construire, reconstruire ou rénover du logement moyen

(64) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 octobre 1993 portant sur la revitalisation des quartiers; Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale des 3 février 1994 et 30 mai 1996.

(65) Volet 2 des contrats de quartier.

(66) Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, 1999, Memorandum 1999 Rénovation urbaine, roneo.

(67) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 1994 portant création de la « Régie foncière de la région de Bruxelles-Capitale ».

huurwoningen te bouwen, weder op te bouwen of te renoveren »⁽⁶⁸⁾. De Regering stemt erin toe dat een in het kader van het beleid inzake middelgrote woningen aangekochte goed wordt verhuurd, op voorwaarde dat het wordt verhuurd voor een periode van negen jaar en dat de huurprijs wordt vastgesteld in overleg met de Regering en niet meer bedraagt dan 7 % van de waarde van het deel van het goed dat wordt verhuurd.

De woningen moeten op een transparante manier worden toegewezen : aankondiging in vier kranten waarin de woning wordt aangeboden, kandidaatsregister, verslag aan de Regering over de bewegingen in het register. De woning wordt vervolgens toegewezen aan de kandidaat die over alle voorkeurrechten beschikt, met name : huuropzeg door de verhuurder van de vorige woning, slachtoffer van een geval van overmacht, kinderlast.

Deze ordonnantie werd niet gevolgd door een uitvoeringsbesluit. De inhoud ervan wordt thans ongewijzigd overgenomen in het ontwerp van Huisvestingscode 2001.

Het is interessant om te weten dat het Waalse Gewest eveneens regels heeft opgesteld inzake de verwezenlijking van middelgrote huurwoningen. Zo kan een subsidie worden toegekend aan de aanvrager, om een gebouw te bouwen, aan te kopen en te verbouwen of om een verbeterbare woning te renoveren, met het oog op de verwezenlijking van middelgrote huurwoningen ⁽⁶⁹⁾. De subsidie wordt bepaald op 30 % van de kostprijs van de woning. De subsidie kan tot 40 % oplopen als de woning zich in een prioritaire renovatiezone bevindt. Een huis mag niet meer bedragen dan 4.500.000 BEF, een appartement niet meer dan 4.000.000 BEF. De prijs van de werken per m² bruikbare woonoppervlakte bedraagt niet meer dan 40.000 BEF, excl. BTW. De beginhuurprijs is gelijk aan 5 % van de kostprijs van de woning. De aanvrager moet een register bijhouden van de vraag naar middelgrote woningen. De kandidaat-huurder moet een gezin zijn dat over een middelgroot inkomen beschikt, zoals gedefinieerd in de Waalse Huisvestingscode. Bovendien mag hij geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn.

5.2. Luik 3 van de wijkcontracten

In het kader van de wijkcontracten werd een mechanisme bepaald om het aantal woningen te verhogen. Er wordt gebruik gemaakt van een overheidsopdracht, promotieopdracht genoemd, waarbij privé-investeerders worden betrokken. Een deel van hun investeringen wordt gewaarborgd, doordat de gemeente een deel van de woningen voor een lange termijn in huur neemt. Minstens 25 %

(68) Ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

(69) Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements moyens.

locatif » ⁽⁶⁸⁾. Le Gouvernement autorise la location d'un bien acquis dans le cadre de la politique du logement moyen si le bien est donné en location pour une durée de neuf ans et si le loyer est fixé en concertation avec le Gouvernement et ne dépasse pas 7 % de la valeur de la partie du bien donnée en location.

L'attribution des logements doit se faire de manière transparente : quatre annonces d'offre du logement, registre des candidats, rapport au Gouvernement sur les mouvements dans le registre. Le logement est ensuite attribué au candidat qui cumule le nombre de titres de priorité. Ceux-ci sont les suivants : la clôture du bail précédent par le bailleur, victime d'un élément de force majeure, charge d'enfants.

Cette ordonnance n'a pas été concrétisée par un arrêté d'exécution. Son contenu est aujourd'hui repris, tel quel, dans le projet de Code du Logement de 2001.

Il est intéressant de noter que la Région wallonne a légiféré également sur la production de logement moyen locatif. C'est ainsi qu'une subvention peut être accordée au demandeur en vue de la construction, l'acquisition et la restructuration d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement améliorable afin de créer des logements moyens destinés à la location ⁽⁶⁹⁾. La subvention est fixée à 30 % des coûts du logement; elle atteint 40 % des coûts lorsque le logement est situé dans des zones particulières à rénover. Celui-ci ne peut excéder 4.500.000 BEF pour une maison et 4.000.000 BEF pour un appartement. Le coût des travaux par mètre carré de surface utile de logement ne dépasse pas 40.000 BEF hors TVA. Le loyer initial est égal à 5% du prix de revient du logement. Le demandeur doit tenir un registre des demandes de logements moyens. Parmi celles-ci, le candidat-locataire doit être un ménage disposant de revenus moyens tels que définis par le Code du Logement et il ne peut disposer d'un logement en propriété ou en usufruit.

5.2. Volet 3 des contrats de quartier

Dans le cadre des contrats de quartier, un mécanisme a été retenu afin d'accroître le nombre de logements produits. Il s'agit de faire appel à un type de marché public, appelé marché de promotion, qui consiste à faire appel à des investisseurs privés qui se verront garantir une partie de leurs investissements par la prise en location à longue durée par la commune d'une partie de logements, un quart minimum

(68) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

(69) Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements moyens.

van de verwezenlijkte woningen blijft voor risico van de investeerders ⁽⁷⁰⁾. De voor dergelijke operaties bestemde vastleggingen in het kader van het wijkcontract 1994-1997, waren goed voor 12,8 % van de subsidies die werden voorbehouden voor de wijkcontracten. 7,8 % van de subsidies van de operatie 1997-2001 wordt voorbehouden voor dat luik van de herwaardering der wijken ⁽⁷¹⁾.

5.3. De middelgrote huurwoningen van de G.O.M.B.

Op het moment waarop de verkoopoperaties van de G.O.M.B stilaan op gang kwamen, stelt de regeringsverklaring van 1995 dat de G.O.M.B. ook middelgrote huurwoningen mag verwezenlijken en dat dit huurwoningenbestand mag worden beheerd door de instelling zelf.

In dat kader verhuren de kopers-investeerders hun woning aan personen die beantwoorden aan de inkomens- en patrimoniumvoorwaarden. Net zoals de kopers-bewoners moeten ze hun wettelijke verblijfplaats gedurende een bepaalde periode in de woning vestigen. De huurprijs mag niet meer bedragen dan een geïndexeerde jaaropbrengst van 6,5 %, berekend op de gesubsidieerde verkoopprijs (inclusief aktekosten, registratierechten en BTW). In het geval van een woning van 100 m² die werd aangekocht voor 4.850.600 BEF, inclusief kosten, mag er een maandelijks huurprijs van 26.274 BEF worden gevraagd. Als de huurprijslast niet meer dan 25 % van het gezinsbudget mag belopen, moet het gezin over een jaarinkomen van boven de 1.261.152 BEF (31.263 EUR) beschikken.

Thans werd 23 % van de G.O.M.B.-woningen aangekocht om te verhuren aan gezinnen met een middelgroot inkomen.

5.4. De verwezenlijking van huisvesting-BEVEKS

Om externe middelen aan te trekken voor het huisvestingsbeleid stelt de regeringsverklaring van 1989 de verwezenlijking van huisvesting-BEVEKS voor, die worden gekoppeld aan de investering in woningen. Deze beleggingsvorm wordt dan fiscaal aangemoedigd. Dit voorstel wordt overgenomen door het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 2001.

Zo worden vastgoedeffecten aangemaakt of wordt collectief belegd in onroerende goederen. De bedoeling is dat het spaargeld wordt aangewend voor de vastgoedsector,

(70) Luik 3 van de wijkcontracten. Ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken; Besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 februari 1994 en 30 mei 1996.

(71) Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, 1999, Memorandum 1999 Rénovation urbaine, roneo.

des logements produits restant à risque propre ⁽⁷⁰⁾. Les engagements sur le contrat de quartier 1994-1997 pour des opérations de ce type représentaient 12,8 % des subsides dévolus aux contrats de quartier. 37 logements ont été réalisés par ce biais de ce mécanisme. 7,8 % des subsides de l'opération 1997-2001 sont dévolus à ce volet de revitalisation des quartiers ⁽⁷¹⁾.

5.3. Les logements moyens locatifs de la SDRB

Au moment où démarraient lentement les opérations de vente de logements de la SDRB, la Déclaration Gouvernementale de 1995 soutient que la production de logements de la SDRB peut être également destinée à du locatif moyen; une partie de ce parc pouvant être gérée par la SDRB elle-même.

Dans ce cadre, les acquéreurs-investisseurs donneront en location leur logement à des personnes satisfaisant les conditions de revenus, de patrimoine et de fixation du domicile similaires à celles des acquéreurs-occupants. Le loyer ne peut excéder un rapport annuel de 6,5 % indexé calculé sur le prix de vente subsidié (frais d'acte, d'enregistrement et de TVA inclus). Dans le cas d'un logement de 100 m² acquis au prix de 4.850.600 BEF, frais compris, le loyer de celui-ci peut atteindre 26.274 BEF. Pour que la charge du loyer ne représente que 25 % du budget du ménage, il faut que les revenus annuels de celui-ci soient supérieurs à 1.261.152 BEF (31.263 EUR).

Actuellement, 23 % des logements produits par la SDRB ont été achetés dans le but de les louer à des ménages disposant de revenus moyens.

5.4. La création de SICAV-logement

Afin d'attirer des moyens externes pour la politique du logement, la Déclaration gouvernementale de 1989 stipule que le Gouvernement proposera la création de SICAV investissant dans des logements et encouragée par des incitants fiscaux. Cette proposition est relayée par le projet de Plan Régional de Développement de 2001.

Le principe est la titrisation de la propriété immobilière ou le placement collectif en biens immobiliers. L'objectif serait de permettre à l'épargne d'être mobilisée dans le sec-

(70) Volet 3 des contrats de quartier. Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 octobre 1993 de la revitalisation des quartiers ; Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale des 3 février 1994 et 30 mai 1996.

(71) Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, 1999, Memorandum 1999 Rénovation urbaine, roneo.

zodat de huisvestingssector wordt gestimuleerd. In die zin zou een samenwerkingsverband tussen de overheid en de privé-sector tot stand kunnen worden gebracht : de privé-sector financiert de woningbouw en wordt eigenaar en de overheid staat in voor het beheer en de toewijzing van de woningen.

6. Inbreng van het fiscaal beleid

Traditioneel is het huisvestingsbeleid onderworpen aan de voorwaarden van instrumenten waarop het Gewest geen vat heeft. Zo behoren de vastgoedfiscaliteit, de hypotheekleningen, de B.T.W.-percentages of de huurwetgeving tot de bevoegdheid van de federale overheid.

De opeenvolgende regeringsverklaring hebben onderstreept hoe moeilijk het is de Brusselse vastgoedmarkt te beheersen zonder een beroep te doen op de federale Staat. In 1989 wordt verduidelijkt dat : « de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij de federale Staat voorstellen zal indienen om de evolutie van de huurprijzen van het privé-vastgoed te regelen, zodat elkeen een fatsoenlijke woning kan worden gewaarborgd en sterke prijsverhogingen kunnen worden vermeden ». De bevoegdheid van de federale Staat om regels op te stellen, wordt in de regeringsverklaring van 1995 verduidelijkt inzake de tegemoetkomingen ten behoeve van de gezinnen met een middelgroot inkomen : « de gezinnen met een middelgroot inkomen moeten worden geholpen om eigenaar te worden, met name via fiscale voordelen waartoe enkel de federale overheid kan beslissen ». Er worden nog andere eisen aan de federale Staat gesteld : enerzijds het verlaagd B.T.W.-tarief van 6 % voor de gesubsidieerde middelgrote woningen en anderzijds instrumenten inzake de onroerende fiscaliteit die moeten worden toegepast in wijken waar de vastgoedmarkt onder druk staat.

Het ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan 2001 onderstreept dat de fiscaliteit een belangrijk instrument is om de aantrekkelijkheid van het Stadsgewest te waarborgen en dat de verhoging van de globale fiscale druk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest absoluut moet worden vermeden.

Om de gezinnen ertoe aan te zetten zich te vestigen op hun grondgebied, hebben twee Brusselse gemeenten beslist de opcentiemen op de onroerende voorheffing terug te betalen aan de gezinnen die een woning kopen en er hun wettelijke verblijfplaats vestigen. Tabel 61 geeft voor beide gemeenten een overzicht van de inkomens- en patrimoniumvoorwaarden en van de andere voorwaarden inzake de vestiging van de wettelijke verblijfplaats in het desbetreffende goed om deze tegemoetkomingen te kunnen genieten.

teur immobilier et de relancer le secteur du logement. Une orientation pourrait être d'établir un partenariat public-privé : le secteur privé finançant la construction des logements et en étant le propriétaire et le secteur public assurant la gestion et l'attribution des logements.

6. Apport des politiques fiscales

Traditionnellement, la politique du logement est conditionnée par des instruments qui échappent à la Région. La fiscalité immobilière, les prêts hypothécaires, le taux de TVA ou la législation sur les baux à loyer relèvent du pouvoir fédéral.

Les déclarations gouvernementales successives ont mis en exergue la difficulté d'assurer la maîtrise du marché immobilier bruxellois sans recours à l'Etat fédéral. En 1989, il est spécifié que « le pouvoir national sera saisi de propositions de l'Exécutif de la Région bruxelloise visant à réguler les évolutions des loyers des biens immobiliers privés afin de garantir à tous un droit à un logement décent et d'éviter des augmentations considérables de prix ». Le pouvoir de régulation de l'Etat fédéral est spécifié dans la Déclaration gouvernementale de 1995 en ce qui concerne l'aide aux ménages à revenus moyens : « l'accès au logement par des ménages disposant de revenus moyens doit être encouragé, notamment par des avantages fiscaux qui dépendent des compétences fédérales ». D'autres revendications à l'Etat fédéral sont formulées : d'une part, la baisse à 6 % des taux de TVA pour le logement moyen subsidié et d'autre part, des outils relatifs à la fiscalité immobilière à appliquer dans des quartiers qui sont caractérisés par une forte pression immobilière.

Le projet de Plan Régional de Développement de 2001 souligne l'importance de l'outil fiscal pour garantir l'attractivité de la Ville-Région et la nécessité d'éviter une augmentation dans la Région bruxelloise de la pression fiscale globale.

Deux communes bruxelloises, afin de favoriser l'installation de ménages sur leur territoire, ont voté le remboursement des centimes additionnels au précompte immobilier pour les ménages acquérant un bien et fixant leur domicile. La période de remboursement est limitée dans le temps. Le tableau 61 enregistre pour ces deux communes les conditions en matière de revenus, les conditions patrimoniales et les autres conditions telles que le maintien du domicile dans le logement considéré afin de pouvoir accéder à ces aides.

Tabel 61 – Gemeentelijke tegemoetkomingen inzake huisvesting en plaatselijke onroerende fiscaliteit

| Gemeente | Tegemoetkoming | Inkomens-voorwaarden | Patrimonium-voorwaarden | Andere voorwaarden |
|-----------|--|---|---|--|
| Etterbeek | Terugbetaling van de opcentiemen op de onroerende voorheffing (max. 5 jaar) | 2.500.000 BEF (61.973 EUR) + 100.000 BEF (2479 EUR) per persoon ten laste | Geen eigenaar zijn van andere onroerende goederen | Kopen of bouwen op het gemeentelijk grondgebied tussen 01.01.99 en 31.12.03 Wettelijke verblijfplaats |
| Evere | Terugbetaling van de opcentiemen op de onroerende voorheffing 3 jaar in geval van aankoop 1 tot 5 jaar in geval van renovatie | 1.900.000 BEF (47.100 EUR) + 100.000 BEF (2479 EUR) per persoon ten laste | Geen eigenaar zijn van andere onroerende goederen Aankoopprijs < 4.500.000 BEF (111.552 EUR) voor een appartement en 7.800.000 BEF (193.356 EUR) voor een huis | Kopen op het gemeentelijk grondgebied na 01.01.97 Wettelijke verblijfplaats gedurende ten minste 8 jaar |

Bron : Internetsite van de Vereniging van Notarissen.

Tableau 61 – Aides communales en matière de logement et de fiscalité immobilière locale

| Commune | Type d'aide | Conditions de revenus | Conditions patrimoniales | Autres conditions |
|-----------|--|---|--|--|
| Etterbeek | Remboursement des centimes additionnels au précompte immobilier (5 ans max.) | 2.500.000 BEF (61.973 EUR) + 100.000 BEF (2479 EUR) par personne à charge | Absence d'autres propriétés | Acheter ou construire sur le territoire communal entre 01.01.99 et 31.12.03 Domiciliation |
| Evere | Remboursement des centimes additionnels au précompte immobilier 3 ans en cas d'acquisition 1 à 5 ans en cas de rénovation | 1.900.000 BEF (47.100 EUR) + 100.000 BEF (2479 EUR) par personne à charge | Absence d'autres propriétés Montant de l'acquisition < 4.500.000 BEF (111.552 EUR) pour un appartement et 7.800.000 BEF (193.356 EUR) pour une maison | Acheter sur le territoire communal après le 01.01.97 Domiciliation pendant au moins 8 ans |

Source: Site Internet de la Compagnie des Notaires

De federale wet inzake de uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de gewesten ⁽⁷²⁾ breidt in hoofdte van de gewesten de mogelijkheden uit inzake de onroerende fiscaliteit en versterkt hun rol op het gebied van de regeling van de vastgoedmarkt. Zo is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest thans bevoegd om de belastingpercentages, de belastbare basis en de vrijstellingen van de onroerende voorheffing te wijzigen. Het Gewest mag evenwel het kadastraal inkomen niet wijzigen, omdat dit onder de bevoegdheid van de federale Staat valt. Het is duidelijk dat de gewestelijke overheid op dat gebied nog een en ander kan ondernemen.

De vermindering van de fiscale druk als stimulans voor de huisvesting is geen nieuw idee. Reeds in 1889 bepaalde de wetgeving een aantal fiscale maatregelen om de bouw van arbeiderswoningen te stimuleren. De fiscale voordelen hadden betrekking op de vrijstelling van grondbelasting voor eigenaars die een woning betrokken waarvan het kadastraal inkomen niet hoger lag dan een bepaald maximum en op de vermindering ten belope van ongeveer 50 % van de registratierechten op aankoop- en leningscontracten.

7. De planningsmiddelen

De ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt bepaald door gewestelijke en gemeentelijke plannen ⁽⁷³⁾. We hebben duidelijk aangegeven dat het Gewestelijk Ontwikkelingsplan het beleid inzake middelgrote woningen als een prioriteit beschouwt. Deze prioriteit zou ook kunnen worden overgenomen in de Gemeentelijke Ontwikkelingsplannen (GemOP's) die door de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden uitgewerkt. In overeenstemming met het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan en het Gewestelijk Bestemmingsplan, kan iedere gemeente immers Bijzondere Bestemmingsplannen goedkeuren. Deze bepalen voor een deel van het grondgebied de gedetailleerde bestemming en de voorschriften die hierop betrekking hebben. Men kan hieraan toevoegen dat er voor middelgrote woningen moet worden gezorgd. Dit voorschrift gaat dan gepaard met voorschriften inzake de invoeging van de woningen en het bouwvolume ervan. Zo heeft de gemeente Sint-Pieters-Woluwe een door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2000 goedgekeurd Bijzonder Bestemmingsplan voorbereid ⁽⁷⁴⁾ om middelgrote woningen te realiseren op een terrein van de B.G.H.M.. Het gaat om een terrein van 10 hectare tussen de Witte Vrouwenlaan, de J.B. Dumoulinstraat, de Ringduivenlaan en de Laurierlaan.

(72) Bijzondere wet van 13 juli 2001 houdende herfinanciering van de gemeenschappen en uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de gewesten.

(73) Ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

(74) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 mei 2000 houdende goedkeuring van het bijzonder bestemmingsplan nr. XV/4 « Witte Vrouwen » van de gemeente Sint-Pieters-Woluwe.

La loi fédérale sur l'extension des compétences fiscales des régions ⁽⁷²⁾ élargit les possibilités d'aide des régions en matière de fiscalité immobilière et conforte leur rôle dans le domaine de la régulation du marché immobilier. En effet, la Région bruxelloise est actuellement compétente pour modifier les taux d'imposition, la base d'imposition et les exonérations du précompte immobilier. Néanmoins, elle ne peut modifier le revenu cadastral qui, lui, reste du ressort de l'Etat fédéral. Il apparaît clairement que des pistes dans ce domaine pourront être envisagées au niveau du pouvoir régional.

L'allègement de la pression fiscale comme outil d'aide au logement n'est pas une idée neuve. Ainsi, déjà en 1889, la législation avait prévu une série d'allègements fiscaux pour la construction de logements ouvriers. Les avantages fiscaux se rapportaient, d'une part, à l'exonération de l'impôt foncier pour les propriétaires occupant une habitation dont le revenu cadastral ne dépassait pas un plafond déterminé et, d'autre part, l'allègement de la moitié environ des droits d'enregistrement sur les contrats d'achat et de prêt.

7. Les moyens de la planification

Le développement de la Région de Bruxelles-Capitale est fixé par des plans régionaux et communaux ⁽⁷³⁾. Nous avons mis en évidence la priorité accordée par le Plan Régional de Développement à la politique du logement moyen. Cette priorité peut être relayée par les Plans Communaux de Développement élaborés au sein de chacune des communes de la Région bruxelloise. Chaque commune peut d'ailleurs, en accord avec le Plan Communal de Développement et le Plan Régional d'Affectation du Sol, adopter des Plans Particuliers d'Affectation du Sol. Ceux-ci indiquent, pour une portion de territoire, l'affectation détaillée et les prescriptions qui s'y rapportent. Parmi celles-ci, on peut inclure la nécessité de réaliser du logement moyen. Cette prescription s'accompagne alors de prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions. C'est ainsi que, par exemple, la commune de Woluwé Saint-Pierre a procédé à la préparation d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par la Région bruxelloise en 2000 ⁽⁷⁴⁾ visant à développer du logement moyen sur un périmètre de terrain appartenant à la SLRB, 10 hectares de terrain bornés par la rue des Dames Blanches, la rue J.B. Dumoulin, l'avenue des Palombes et l'avenue des Lauriers.

(72) Loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions.

(73) Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

(74) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mai 2000 approuvant le plan particulier d'affectation du sol n°XV/4 « Dames Blanches » de la commune de Woluwé Saint-Pierre.

8. Vergelijking van de beleidsvormen inzake middelgrote woningen

De diverse vormen van overheidssteun inzake middelgrote woningen moeten zonder enige twijfel op elkaar worden afgestemd. Eerst en vooral moet er een inkomensmaximum worden vooropgesteld. Vervolgens moet men het eens raken over de oppervlakte van een woning die als middelgroot wordt beschouwd. De onderstaande tabellen geven een overzicht van de inlichtingen terzake. Deze hebben betrekking op de diverse vormen van overheidssteun inzake middelgrote woningen.

8. Comparaison des politiques de logement moyen

Une nécessité aujourd'hui est certainement d'harmoniser les aides publiques en matière de logement moyen. En se fixant d'abord sur un plafond de revenus. En admettant ensuite une définition en terme de superficie du logement qualifié de moyen. Les tableaux suivants condensent les informations à ce sujet qui ont été réunies pour les différentes actions publiques en matière de logement moyen.

Tabel 62 – Vergelijking van de maximuminkomens die binnen de diverse beleidsvormen gelden inzake tegemoetkomingen voor de verwezenlijking van middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (+ SWL)

Tableau 62 - Comparaison des plafonds en matière de revenus déterminés par les différentes politiques de soutien du logement moyen en Région bruxelloise (+ SWL)

| Beleidsvorm Type de politique | Inkomensmaxima volgens het gezinsstatuut (in BEF) (<i>in EUR</i>) | | | | | |
|--------------------------------------|---|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Alleenstaanden | Gezinnen volgens het aantal kinderen | | | | |
| | Isolés | Plafonds en matière de revenus suivant le statut familial (en BEF) (<i>en EUR</i>) | | | | |
| | | Ménages selon le nombre d'enfants | | | | |
| | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Sociale huisvesting | 638.694 15.833 | 811.040 20.105 | 871.868 21.613 | 932.696 23.121 | 993.524 24.629 | 1.054.352 26137 |
| Logement social | | | | | | |
| Renovatiepremie | 1.350.000 33.466 | 1.350.000 33.466 | 1.450.000 35.944 | 1.550.000 38.423 | 1.650.000 40.902 | 1.750.000 43.381 |
| Prime à la rénovation | | | | | | |
| Aankooppremie | 1.350.000 33.466 | 1.350.000 33.466 | 1.450.000 35.944 | 1.550.000 38.423 | 1.650.000 40.902 | 1.750.000 43.381 |
| Prime à l'acquisition | | | | | | |
| Premie voor de gevelverfraaiing (75) | — | — | — | — | — | — |
| Prime à l'embellissement (75) | | | | | | |
| Voordelige hypotheekleningen | | | 1.296.000 32.127 | 1.358.000 33.664 | 1.420.000 35.201 | 1.482.000 36.738 |
| Prêts hypothécaires bonifiés | | | | | | |
| Ordonnantie | 1.011.832 | 1.349.109 | 1.461.534 | 1.573.959 | 1.689.384 | 1.798.809 |
| Middelgrote woningen | 25.083 | 33.443 | 36.230 | 39.017 | 41.879 | 44.591 |
| Ord.logement moyen | | | | | | |
| G.O.M.B. | 1.834.211 | 1.834.211 | 2.005.011 | 2.030.411 | 2.175.811 | 2.261.211 |
| S.D.R.B. | 45.469 | 45.469 | 49.703 | 50.332 | 53.937 | 56.054 |
| Eigenaarscoöperaties | 1.834.211 45.469 | 1.834.211 45.469 | 2.005.011 49.703 | 2.030.411 50.332 | 2.175.811 53.937 | 2.261.211 56.054 |
| Coöperative de propriétaires | | | | | | |
| Middelgrote woningen SWL | 1.250.000 30.287 | 1.500.000 37.184 | 1.575.000 39.043 | 1.650.000 40.902 | 1.725.000 42.762 | 1.800.000 44.621 |
| Log.moy.SWL | | | | | | |

(75) Het aandeel dat voor de werken wordt terugbetaald, hangt af van het inkomen van de aanvrager.

(75) Taux de remboursement des travaux dépendant des revenus du demandeur.

Tabel 63 – Vergelijking van de karakteristieken van de middelgrote huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (+ Waals Gewest)

| Instrumenten | Karakteristieken van de middelgrote huurwoningen | | |
|----------------------------------|--|------------------------|--|
| | Maandelijkse huurprijs | Huurrendement | Manier waarop de grond wordt aangekocht |
| Huurders-coöperaties | 17 % > 10.000 BEF 17 % > 248 EUR | | Grondreserves Gew. Subsidies |
| Gemeentelijke woningen | 1slk : 8-10000 BEF 2slk : 13-16000 BEF 3slk : 17-21000 BEF 1slk : 198-248 EUR 2slk : 322-397 EUR 3slk : 421-521 EUR | Variabel | Onteigening of leegstand Gewestelijke subsidies of belastingen |
| Ordonnantie middelgrote woningen | | 7 % | Erfpacht-overeenkomst |
| G.O.M.B. | | 6.5 % | Aankoop |
| Waals Gewest | | 5 % | Aankoop |
| | | Max. Verkoopwaarde : | |
| | | 4.500.000 BEF | |
| | | 111.552 EUR huis | |
| | | 4.000.000 BEF | |
| | | 99.157 EUR appartement | |

Tableau 63 – Comparaison des caractéristiques du logement moyen locatif en Région bruxelloise

| Outils | Caractéristiques du logement moyen locatif | | |
|----------------------------|--|-------------------|---|
| | Loyer mensuel | Rendement locatif | Mode d'acquisition du foncier |
| Coopératives de locataires | 17 % > 10.000 BEF 17 % > 248 EUR | | Réserves foncières Subsides régionaux |
| Logements communaux | 1ch: 8-10000 BEF 2ch: 13-16000 BEF 3ch: 17-21000 BEF 1ch: 198-248 EUR 2ch: 322-397 EUR 3ch: 421-521 EUR | Variable | Expropriation ou abandon Subsides régionaux ou taxes |
| Ordonnance logement moyen | | 7 % | Bail emphytéotique |
| S.D.R.B. | | 6.5 % | Achat |
| Log. Wallons | Valeur vénale max : 4.500.000 BEF 111.552 EUR maison 4.000.000 BEF 99.157 EUR appartement | 5 % | Achat |

Tabel 64 – Vergelijking van de karakteristieken van de middelgrote koopwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (+ SWL)

| Instrumenten | Karakteristieken van de middelgrote koopwoningen | | | Ligging |
|----------------------------------|---|---|--|---|
| | Maximumgrootte verkoopwaarde | Maximum | Manier waarop de grond wordt aangekocht | |
| Renovatie-premie | | | Aankoop | Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting |
| Aankooppremie | | 4.000.000 BEF 99.157 EUR | Aankoop | |
| Voordelige hypotheekleningen | | Hangt af van de gezinsgrootte 5.237.750 BEF 129.840 EUR | Aankoop | Interessantere interestvoeten in de Perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting |
| Ordonnantie middelgrote woningen | 65 m ² appart. 85 m ² maison + 12m ² /enf. | < 40.000 BEF/m ² < 992 EUR/m ² | Aankoop | |
| G.O.M.B. | | < 35.000 BEF/m ² < 868 EUR/m ² | 30 % overheidsfinanciering Aankoop | G.O.M.B.-perimeter voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting 2e gordel |
| Eigenaarscoöperaties | 200 m ² | 4.000.000 BEF 99.157 EUR | Erfpachtovereenkomst | |
| Middelgrote woningen SWL | | 4.500.000 BEF 111.552 EUR | Eigendom | |

Tableau 64 – Comparaison des caractéristiques du logement moyen acquisitif en Région bruxelloise (+ SWL)

| Outils | Taille max. | Caractéristiques du logement moyen acquisitif | | Localisation |
|------------------------------|---|--|-------------------------------------|--|
| | | Valeur vénale max. | Mode d'acquisition du foncier | |
| Prime à la rénovation | | | Achat | Espace de Développement renforcé du logement |
| Prime à l'acquisition | | 4.000.000 BEF 99.157 EUR | Achat | |
| Prêts hypothécaires bonifiés | | Variable suivant la taille de la famille 5.237.750 BEF 129.840 EUR | Achat | Taux plus avantageux dans l'Espace de Développement renforcé du Logement |
| Ord.logement moyen | 65 m ² appart. 85 m ² maison + 12m ² /enf. | < 40.000 BEF/m ² < 992 EUR/m ² | Achat | |
| S.D.R.B. | | < 35.000 BEF/m ² < 868 EUR/m ² | 30 % financement public Achat | Périmètre de la S.D.R.B. Espace de Développement renforcé du Logement |
| Coopérative de propriétaires | 200 m ² | 4.000.000 BEF 99.157 EUR | Bail emphytéotique | 2ème couronne |
| Log.moy.SWL | | 4.500.000 BEF 111.552 EUR | Propriété | |

Inzake de aanvragers komen hier nog beperkingen bij en wat de kenmerken van de woning betreft, gelden nog andere voorwaarden :

- Manier waarop de grond wordt aangekocht : erfpacht-overeenkomst;
- Recuperatie van de meerwaarden : voorkooprecht;
- Geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn van andere onroerende goederen;
- Ten minste tien jaar de wettelijke verblijfplaats in de woning vestigen;
- Verboden de woning binnen de tien jaar te verhuren of opnieuw te verkopen.

BESLUITEN – DE STRUIKELBLOKKEN BIJ DE UITBOUW VAN EEN BELEID INZAKE MIDDEL-GROTE WONINGEN

1. De moeilijkheid om het begrip « middelgroot inkomen » of « intermediair inkomen » te bepalen

De bedragen verschillen naargelang we het hebben over de statistische waarden van het gemiddeld inkomen of over de gezinnen met een middelgroot of intermediair inkomen die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verlaten en elders een woning zoeken die aan hun behoeften tegemoetkomt. Het gemiddeld inkomen van de Brusselse belastingplichtigen bedraagt ongeveer 900.000 BEF (22.310 EUR) en ligt hoger dan de toelatingsbarema's die in de sociale huisvesting gelden. Deze barema's kunnen we beschouwen als maxima voor lage inkomens. De gezinnen die de neiging hebben het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verlaten, beschikken over een inkomen dat ligt tussen de barema's van de sociale huisvesting en ongeveer 2.000.000 BEF (49.579 EUR). Dit verruimt het potentiële werkingsveld van het beleid inzake middelgrote woningen. Deze situatie doet zich vandaag voor : de toegangsvoorwaarden die thans voor de gesubsidieerde middelgrote woningen gelden, belopen voor een middelgroot gezin met twee kinderen 2.000.000 BEF (49.579 EUR). Dat blijkt uit alle operaties van de GOMB en ook uit de barema's van deze instelling. Een gezin met dezelfde grootte kan bij het Woningfonds voor een voordelige hypotheeklening terecht, als het beschikt over een inkomen dat lager ligt dan 1.350.000 BEF (33.466 EUR). De inkomensmaxima die gelden voor de andere tegemoetkomingen liggen tussen beide maxima.

2. De subsidies om eigenaar te worden : welke beleidsvormen ?

Een groot deel van de bevolking heeft het moeilijk om zonder eigen middelen eigenaar te worden. Om eigenaar te worden, moet het gezin een groot deel van zijn budget hier-

Il faut ajouter aux contraintes relatives aux demandeurs et aux caractéristiques du logement d'autres contraintes :

- mode d'acquisition du foncier : bail emphytéotique
- récupération des plus-values : droit de préemption
- absence d'autres logements en tant que propriétaire ou d'usufruitier
- fixation du lieu de résidence au moins dix ans dans le logement
- interdiction de location ou de revente endéans dix ans.

CONCLUSIONS – LES ÉCUEILS DE LA CONSTRUCTION D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT MOYEN

1. La difficulté de détermination des « revenus moyens » ou « revenus intermédiaires »

Suivant que l'on se focalise sur les valeurs statistiques du revenu moyen ou sur les départs de la Région bruxelloise de ménages à revenus intermédiaires qui recherchent en dehors du territoire une offre de logement qui répond à leurs besoins, les montants diffèrent. Le revenu moyen des déclarants bruxelloise est égal à environ 900.000 BEF (22.310 EUR) et est supérieur aux barèmes d'admission dans le logement social, barèmes que l'on peut considérer comme étant des seuils de bas revenus. Les ménages qui ont tendance à quitter Bruxelles ont des revenus qui s'étalent entre les barèmes du logement social et environ 2.000.000 BEF (49.579 EUR). Ce qui élargit sensiblement le champ d'action potentiel des outils d'une politique du logement moyen. Cette situation est celle qui prévaut aujourd'hui : les conditions d'accès aux logements moyens subsidiés atteignent pour une famille moyenne de deux enfants 2.000.000 BEF (49.579 EUR) pour toutes les opérations de la S.D.R.B. ou se référant aux barèmes de cet organisme. Pour ce même type de famille, le Fonds du Logement octroie des prêts hypothécaires bonifiés si le ménage dispose de revenus inférieurs à 1.350.000 BEF (33.466 EUR). Les autres outils situent leurs conditions maximales d'accès entre ces limites.

2. L'accès subsidié à la propriété : quelles politiques ?

L'accès à la propriété sans fonds propres personnels est difficile pour une grande partie de la population. Pour y arriver, le ménage doit consacrer une part importante de

voor opofferen. Als we kijken naar de aankoopprijs van een geconventioneerde woning, merken we dat een groot deel van het gezinsbudget moet worden besteed aan de maandelijkse terugbetalingen van de hypotheeklening. Zo blijkt dat het gezin over eigen middelen moet beschikken om van die beleidsinstrumenten gebruik te kunnen maken. De tegemoetkoming in de terugbetaling van de hypotheeklening, via een voordelige hypotheeklening of via overheidssteun bij de terugbetaling van de maandelijkse afbetaling, verlicht de hypotheeklast doeltreffend en vermindert bijgevolg het deel van het budget dat het gezin aan huisvesting moet besteden.

3. De moeilijkheden om de instrumenten toe te passen

De GOMB heeft er ettelijke jaren over gedaan om een bepaald aantal woningen per jaar te kunnen bouwen en verkopen. De bouw- en aankoopprojecten van de eigenaarscoöperaties komen traag op gang. De ordonnantie inzake de middelgrote woningen zorgde slechts in drie gemeenten voor een aantal bouwactiviteiten. Om projecten via deze beleidsinstrumenten te kunnen verwezenlijken, moet immers een beroep worden gedaan op samenwerking met de privé-sector en dat is niet altijd even makkelijk. Onlangs nog trok de gemeente Sint-Pieters-Woluwe zich terug uit het project dat via middelgrote woningen de terreinen aan de Witte Vrouwenlaan wenst te valoriseren.

4. Hoe staat het met de belangstelling van de kopers ?

Toen de geconventioneerde woningen in het begin werden aangeboden, hadden de kopers er weinig belangstelling voor. Hoewel gezinnen met een middelgroot inkomen het niet makkelijk hebben om op de vastgoedmarkt een woning naar hun zin te vinden, kunnen ze met hun inkomen toch zoeken naar iets dat, binnen bepaalde budgettaire grenzen, zowel wat grondprijs als vervoerskosten (het pendelen) haalbaar is. Die budgettaire beperking is minder groot dan in het geval van de gezinnen met een laag inkomen. Ze hebben dan ook een grotere keuze. Bovendien worden de beperkingen die gelden om eigenaar te worden van een geconventioneerde middelgrote woning ook niet altijd aanvaard.

5. Concurrerende prijzen ...

Huisvesting kan goedkoper worden gemaakt via samenwerkingsverbanden tussen de privé- en de openbare sector, het aanbod van openbare grondreserves tegen lage prijzen, gewestelijke subsidies, de recuperatie van meerwaarden op gronden, ... De huurprijzen liggen lager dan die welke op de privé-huurmarkt worden gevraagd. De kostprijs van de koopwoningen kan moeilijk worden vergeleken, maar het is duidelijk dat de nieuwbouwprijzen niet erg hoog liggen.

son budget. L'analyse des coûts d'acquisition des logements conventionnés met en évidence aussi la nécessité d'une part importante du budget des ménages concernés pour couvrir les frais des mensualités de remboursement de l'emprunt hypothécaire. Il apparaît que, pour accéder à ces outils, le ménage doit disposer de fonds propres. Par contre, l'intervention dans le remboursement des emprunts hypothécaires, soit par le biais de prêts hypothécaires bonifiés, soit par le biais d'une aide publique au remboursement de la mensualité, diminue efficacement la charge hypothécaire et dès lors la part du budget du ménage qu'il doit consacrer à son logement.

3. Des difficultés de mise en œuvre des outils

La SDRB a mis de nombreuses années avant d'atteindre un certain volume de constructions et de ventes par an. Les constructions et les acquisitions des coopératives de propriétaires démarrent lentement. L'ordonnance du logement moyen acquisitif n'a entraîné que des constructions dans trois communes. La mise en oeuvre de ces outils nécessite des montages de projets en partenariat avec le secteur privé qui ne sont pas toujours faciles à réaliser. Plus récemment, on assiste au retrait de la commune de Woluwé Saint-Pierre de la mise en valeur par du logement moyen du site des Dames Blanches.

4. Quel intérêt de la part des acquéreurs ?

Dans le cas des logements conventionnés, on remarque le manque d'intérêt des acquéreurs, tout au moins au début de la mise en place de l'outil. Il est clair que, même si les ménages à revenus moyens ont du mal à trouver sur le marché immobilier une offre qui répond à leurs besoins, leurs revenus leur permettent néanmoins de maximiser leur recherche fonction d'un compromis entre coûts fonciers et coûts de transport, sous une contrainte de budget. Celle-ci est relâchée par rapport à la contrainte encourue par les ménages à bas revenus. Leur éventail de choix est supérieur. Les contraintes de l'accès au logement moyen conventionné ne sont pas toujours acceptées.

5. Des prix compétitifs ...

Des formes de partenariat entre le secteur privé et le secteur public, la mise à disposition à des prix inférieurs de réserves foncières publiques, les subsides régionaux, la récupération des plus-values foncières permettent de réduire le coût d'accès au logement. Les loyers sont inférieurs aux loyers enregistrés sur le marché privé. Les coûts d'acquisition sont difficilement comparables mais il est clair que, pour du logement neuf, ils ne sont pas très élevés.

6. Hoe zit het met de transparantie ?

Al die operaties, of het nu gaat om de verwezenlijking van huur- of koopwoningen, moeten gepaard gaan met transparante toewijzingsprocedures. Alleen dan kunnen de vooropgestelde doelstellingen worden gerealiseerd. Er moet worden gewerkt met voorkeurrechten en er moeten officiële aanvraagregisters worden bijgehouden.

7. De manier waarop de grond wordt aangekocht

De terbeschikkingstelling van openbare grondreserves is in een aantal gevallen een voorwaarde om projecten te kunnen verwezenlijken die zorgen voor middelgrote woningen tegen concurrerende prijzen. Die gronden moeten absoluut worden gevaloriseerd. Het sociaal huisvestingsbeleid beschikt hiervoor niet over de nodige middelen. Om het grondbestand niet te verminderen en de toekomstige ontwikkeling van het sociaal huisvestingsbeleid niet in het gedrang te brengen, lijkt de erfpachtovereenkomst een doeltreffend juridisch middel. De overheid behoudt het eigendomsrecht op de grond en kan er na afloop van de erfpachtovereenkomst opnieuw over beschikken.

8. De recuperatie van de meerwaarden inzake gronden

De meeste overheidsinstellingen bepalen in hun contracten clausules om de verkoop- of verhuurmogelijkheden van de woning gedurende een bepaalde termijn te beperken. Zo wordt vermeden dat het goed, dat via een openbare tegemoetkoming kon worden aangekocht, zijn oorspronkelijk sociaal doel voorbijschiet en het voorwerp van speculatie wordt.

Het is bovendien raadzaam dat de instelling ten opzichte van de begunstigde van de tegemoetkoming over een voorkooprecht beschikt, ingeval het goed openbaar of onderhands wordt verkocht.

Er kan niet genoeg worden op aangedrongen dat meerwaarden die eventueel worden verwezenlijkt op woningen die deels door de overheid werden gefinancierd, door de overheid moeten worden gerecupereerd. Het weze bovendien duidelijk dat de overheid in het bezit dient te blijven van de gronden, door deze enkel over te dragen via een erfpachtovereenkomst.

9. Het overlegd beheer van de openbare grondreserves

De openbare instellingen beschikken over diverse grondreserves. Zou de Gewestelijke Grondregie er niet moeten worden toe aangezet om het grondbeleid van de gemeenten en van de openbare vastgoedmaatschappijen te coördineren ?

6. Quelle transparence ?

Toutes ces opérations, qu'elles produisent du logement locatif ou du logement acquisitif, nécessitent, pour répondre aux objectifs qu'elles se sont fixés, une grande transparence dans les procédures d'attribution. Des priorités doivent être établies, des registres des demandes doivent être tenus de façon officielle.

7. Le mode d'acquisition du foncier

La mise à disposition de réserves foncières des pouvoirs publics est, dans un certain nombre de cas, la condition au montage de projets de logements moyens disponibles à des prix compétitifs. Il est tout à fait indispensable de valoriser ces dernières. Les politiques sociales du logement n'en ont pas les moyens. Afin de ne pas diminuer le potentiel foncier et de ne pas hypothéquer le développement futur de politiques sociales du logement, le bail emphytéotique apparaît comme un outil juridique efficace. Le pouvoir public garde un droit sur le terrain et celui-ci peut lui revenir après expiration du bail.

8. La récupération des plus-values foncières

La plupart des opérateurs introduisent dans leurs contrats des clauses de limitation des possibilités de revente ou de location du logement pendant une certaine durée. Cela permet d'éviter que le bien acquis avec l'intervention financière des pouvoirs publics ne soit détourné de sa vocation sociale initiale et soit l'objet de spéculation.

Il est en outre recommandé que l'opérateur dispose envers le bénéficiaire de l'action publique d'un droit de préemption dans le cas où le bien est vendu dans le cas d'une procédure publique ou d'une procédure de gré à gré.

On ne peut qu'insister sur la nécessaire récupération des plus-values foncières spéculatives qui seraient réalisées sur des logements ayant été financés en partie par le pouvoir public ainsi que sur la maîtrise du foncier public par la cession de ceux-ci par bail emphytéotique.

9. La gestion concertée des réserves foncières publiques

Les opérateurs publics disposent de réserves foncières diverses. Ne devrait-on pas inciter la Régie foncière régionale à coordonner les politiques foncières des communes et des sociétés immobilières de service public ?

10. Middelgrote woningen : een instrument voor de duurzame ontwikkeling van het hoofdstedelijk grondgebied

De diverse beleidsvormen inzake middelgrote woningen streven naar de herwaardering van de centrale wijken van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest. Zo kent het Woningfonds nog voordeliger leningen toe voor koopwoningen die gelegen zijn in de verloederde wijken van het Stadsgewest. De GOMB is belast met het verwezenlijken van vastgoedoperaties in wijken waar op een gecoördineerde manier moet worden gezorgd voor stadsvernieuwing. De luiken inzake « middelgrote woningen » van de wijkcontracten zetten ook aan tot de herwaardering van achtergestelde wijken. De valorisatie van voormalige industriegebouwen in het centrum dient om het aantal stadskankers terug te dringen. De ordonnantie inzake middelgrote woningen is gericht op het aanboren van ongebruikte gemeentelijke grondreserves om er middelgrote woningen op te bouwen en zodoende de gaten in het aangetaste « stadsgebit » netjes op te vullen.

Nieuwe middelgrote woningen zorgen ook voor meer sociale verscheidenheid in de stadswijken. Hiervoor zorgen zonder twijfel de voordelige hypotheekleningen van het Woningfonds die worden toegekend voor de aankoop van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De GOMB zorgt ervoor dat de centrale wijken opnieuw bevolkt raken door gezinnen met een middelgroot inkomen. De aankoop van woningen door eigenaarscoöperaties zorgt voor de valorisatie van de reserves van de sociale huisvesting en versterkt de sociale verscheidenheid van de in de rand van het Gewest gelegen tuinwijken.

Het is moeilijk om statistisch in te schatten in hoeverre de projecten inzake middelgrote woningen een impact hebben op de aantrekkelijkheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Toch mogen we zonder twijfel stellen dat deze projecten zorgen voor een beter imago van het centrum van het Stadsgewest. Ze hebben het aantal stadskankers ontegensprekelijk teruggedrongen. Ze dragen bij tot de valorisatie van de grondreserves. Ze helpen sommige gezinnen aan een huur- of koopwoning op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

*
* *

III. Hoorzittingen en debatten

1. Toelichting van de voorbereidende studie voor het debat over de middelgrote woningen door de auteur, mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker (vergadering van 19 februari 2002)

De voorzitter dankt mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker namens de commissie voor het aanzienlijke werk dat zij verricht heeft, ondanks het strikte kader waarin ze moest werken.

10. Le logement moyen : un outil de développement territorial durable

Les politiques du logement moyen oeuvrent à la revitalisation des quartiers centraux de la Région bruxelloise. Ainsi le Fonds du Logement octroie des prêts à taux plus fortement réduits pour les acquisitions d'habitations situées dans les quartiers dégradés de la Ville-Région. La SDRB a pour objectif de réaliser des opérations dans des quartiers nécessitant des opérations coordonnées de rénovation urbaine. Les volets « logement moyen » des contrats de quartier incitent aussi à la réappropriation des quartiers à revitaliser. La mise en valeur d'anciens entrepôts industriels dans le centre a pour objectif de réduire les chancres urbains. L'ordonnance sur le logement moyen vise à la mobilisation de réserves foncières inexploitées des communes pour la réalisation de logements moyens et ainsi à la résorption des « trous » urbains.

Les opérations de mise sur le marché de logements moyens permettent aussi de créer plus de mixité dans les quartiers urbains. C'est le cas certainement des prêts hypothécaires du Fonds du Logement qui sont attribués pour l'acquisition d'habitations situées sur l'entièreté du territoire de la Région bruxelloise. La SDRB contribue au repeuplement des quartiers centraux par des ménages à revenus moyens. L'acquisition de logements par des coopératives de propriétaires permet de valoriser les réserves du logement social et d'amplifier la mixité sociale des cités-jardins périphériques.

Il est difficile aujourd'hui d'établir statistiquement l'impact des opérations de logements moyens sur l'attractivité de la Région bruxelloise. On admet néanmoins que celles-ci ont eu certainement une influence marquée sur la meilleure image du centre de la Ville-Région. Qu'elles ont permis de résorber des chancres urbains. Qu'elles contribuent à la valorisation des réserves foncières. Qu'elles aident certains ménages à accéder au marché du logement sur le territoire régional.

*
* *

III. Auditions et débats

1. Présentation de l'étude préparatoire au débat sur le logement moyen par son auteure, Mme Marie-Laurence De Keersmaecker (réunion du 19 février 2002)

Le président remercie Mme Marie-Laurence De Keersmaecker, au nom de la commission, pour le travail conséquent qu'elle a réalisé, malgré les conditions restreintes qui lui ont été offertes.

1.a. Uiteenzetting

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker geeft de commissie een uiteenzetting die gebaseerd is op slides met de voornaamste tabellen van de studie.

Slide nr. 1

De studie omvat twee hoofdstukken : een hoofdstuk over de statistieken en een hoofdstuk over het beleid.

Het statistische gedeelte van de studie omvat een poging tot definiëring van de middelgrote woningen. Daarbij wordt getracht enerzijds de inkomensstructuur van de Brusselse gezinnen te analyseren en anderzijds een statistisch gemiddelde op te stellen van de kosten voor de aankoop van de gebouwen en de kenmerken van de Brusselse woningmarkt. Het gaat er vervolgens om te trachten het aanbod af te stemmen op de vraag naar woningen en te zien of er een sociale vraag is naar middelgrote woningen.

In verband met het beleidshoofdstuk hebben de verschillende regeringen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sedert 1989 in hun programma vermeld dat het woningaanbod moet worden verhoogd. Het gaat hierbij om twee doelgroepen, namelijk de kansarmen maar ook de doelgroepen met middelgrote inkomens. De studie heeft dus aandacht besteed aan het afbakenen van de doelgroepen met middelgrote inkomens. De studie neemt de verschillende operatoren op het vlak van de middelgrote woningen in ogenschouw. De studie heeft getracht om een balans op te maken aan de hand van secundaire gegevens (archievenverslagen, enz.) maar niet op basis van een veldonderzoek, dat misschien efficiënter zou zijn geweest, maar een langduriger onderzoek zou hebben gevegd. Er dient tevens te worden opgemerkt dat vele gemeenten aandacht besteden aan de sector van de middelgrote woningen; dit zou een onderzoek hebben gevegd voor elke gemeente. Dit is slechts voor bepaalde gemeenten gebeurd, en dan nog uitsluitend door middel van telefoongesprekken.

Slide nr. 2

In verband met de analyse van de inkomensstructuur van de Brusselse gezinnen stelt men vast dat de resultaten die in de studie worden voorgesteld, gelijkenissen vertonen met andere studies die aan dit onderwerp zijn gewijd.

Het middelgroot inkomen verwijst naar het gemiddelde, hetgeen als nadeel heeft dat men rekening houdt met de laagste inkomens en voornamelijk met de hoogste inkomens. Dit vervalst de resultaten. Met had beter de mediaan genomen. Deze wordt verkregen met de waarde waaronder men 50 % van de inkomens van de gezinnen vindt. In een « normale » verdeling zouden het gemiddelde en de medi-

1.a. Exposé

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker présente à la commission un exposé basé sur des transparents reprenant les principaux tableaux de l'étude.

Transparent n° 1

L'étude comporte deux volets principaux : un volet statistique et un volet politique.

Le volet statistique de l'étude consiste en une recherche de la définition du logement moyen, en tentant, d'une part, d'analyser la structure des revenus des ménages bruxellois, et d'autre part, d'établir une moyenne statistique des coûts d'acquisition des immeubles, ainsi que les caractéristiques du marché du logement bruxellois. Il s'agira ensuite d'effectuer une recherche de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement, et de voir s'il y a une demande sociale de logement moyen.

En ce qui concerne le volet politique, en Région de Bruxelles-Capitale, depuis son avènement en 1989, les gouvernements ont inscrit dans leur programme la nécessité d'une attractivité plus grande de la Région, et d'une augmentation de l'offre de logement, qui doit couvrir deux segments de public – les plus défavorisés, mais également les publics à revenus moyens. L'étude s'est donc intéressée à la définition des publics à revenus moyens. L'étude passe en revue les différents opérateurs qui existent en logement moyen. L'étude a essayé d'en dresser le bilan, à partir de données secondaires (rapports d'archives, etc.), mais pas à partir d'une enquête de terrain, qui aurait été peut-être plus efficace, mais qui aurait nécessité une durée de recherche plus longue. Il est aussi à remarquer que beaucoup de communes couvrent le secteur du logement moyen, ce qui aurait nécessité une enquête pour chaque commune : cela n'a été fait que pour certaines communes, et uniquement par entretiens téléphoniques.

Transparent n° 2

En ce qui concerne l'analyse de la structure des revenus des ménages bruxellois, on constate que les résultats présentés dans l'étude présentent des similitudes avec d'autres études qui ont déjà été consacrées au sujet.

Le revenu moyen fait référence à la moyenne, ce qui présente comme désavantage que l'on tient compte des revenus les plus bas et surtout des revenus les plus élevés, ce qui biaise les résultats. Il eût mieux valu prendre la médiane, qui est obtenue par la valeur en-dessous de laquelle on retrouve 50 % des revenus ordonnés des ménages. En principe, dans une distribution « normale », mo-

aan dezelfde moeten zijn. Tabel nr. 1 geeft aan dat het gemiddeld inkomen ongeveer 22.325 euro bedraagt, terwijl het mediaaninkomen ongeveer 16.873 euro bedraagt. Het gaat hier over belastbare inkomens. Deze cijfers worden jaarlijks bekendgemaakt door het Nationaal Instituut voor de Statistiek en zijn gebaseerd op de belastingaangiften.

Het is vaak interessant om eveneens uit te gaan van de « beschikbare » inkomens van de gezinnen. Het NIS publiceert regelmatig een enquête over het budget van de gezinnen waarbinnen men binnen een steekproef van de bevolking de daadwerkelijk beschikbare inkomsten van deze gezinnen vindt. Men stelt eveneens vast (tabel nr. 3 van de studie) dat het gemiddelde beschikbare inkomen ongeveer 28.600 euro bedraagt, terwijl het beschikbare mediaaninkomen ongeveer 17.000 euro bedraagt. Men kan voor het belastbaar inkomen eveneens een onderscheid maken naar gelang van het soort gezin. Men merkt daar een duidelijk onderscheid tussen het gemiddelde inkomen van de alleenstaanden, dat duidelijk lager ligt dan het gemiddeld inkomen van de gezinnen, dat ongeveer 30.000 euro bedraagt.

Slide nr. 3

Tabel nr. 8 van de studie maakt het mogelijk om de inkomensstructuur van de Brusselaars te vergelijken met de inkomensstructuur van hele Belgische bevolking. Men stelt vast dat de gezinnen met een laag inkomen en de gezinnen met een zeer hoog inkomen in Brussel oververtegenwoordigd zijn. De gemiddelde inkomensschijf tussen de 18.500 euro en min of meer 62.000 euro is dus ondervertegenwoordigd in Brussel. Een van de redenen hiervan is wellicht de gedifferentieerde immigratie. Deze inkomenscategorie moet worden gestabiliseerd in Brussel.

Slide nr. 4

De ongelijkheid binnen het Gewest heeft de neiging om toe te nemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Tabel nr. 10 van de studie geeft de evolutie aan van het mediaaninkomen tussen 1990 en 1998 met index 100, vergeleken met het inkomen van het derde kwartiel (waarde waarboven 25 % van inkomens te vinden is) en van het negende deciel (waarde waarboven slechts 10 % van de gezinnen met hogere inkomens te vinden is). Deze evolutie is sterker voor het derde kwartiel en voor het negende deciel, waardoor het bekende verschijnsel van de tweedeling van de gezinnen tot uiting komt. Deze tweedeling komt nog meer tot uiting in de ongelijkheden tussen de gewesten, omdat men vaststelt dat de inkomens van de Brusselaars de neiging hebben om te verminderen in vergelijking met de inkomens van het hele land, en in het bijzonder met de inkomens van de gezinnen van de naburige arrondissementen.

yenne et médiane devraient être équivalentes. Le tableau n° 2 de l'étude montre que le revenu moyen tourne autour des 22.325 EUR, tandis que le revenu médian tourne autour de 16.873 EUR. Il s'agit là de revenus imposables : ces chiffres sont publiés annuellement par l'INS et sont basés sur les déclarations fiscales.

Il est souvent intéressant de travailler aussi sur les revenus « disponibles » des ménages : l'INS publie régulièrement une enquête sur le budget des ménages, au sein desquels on trouve, au sein d'un échantillon de population, les revenus effectivement disponibles de ces ménages. On constate ainsi (tableau n° 3 de l'étude) que le revenu disponible moyen tourne autour de 28.600 EUR tandis que le revenu disponible médian tourne autour de 17.000 EUR. On peut également faire la distinction du revenu imposable par type de ménage : on voit là une différence marquée entre le revenu moyen des isolés qui est nettement plus faible que le revenu moyen des ménages qui tourne autour de 30.000 EUR.

Transparent n° 3

Le tableau n° 8 de l'étude permet de comparer la structure des revenus des Bruxellois par rapport à la structure des revenus de l'ensemble de la population belge. On constate qu'il y a une sur-représentation à Bruxelles des ménages à bas revenu ainsi que des ménages à très haut revenu. Il y a donc à Bruxelles une sous-représentation de la tranche de revenu moyenne comprise entre 18.500 EUR et plus ou moins 62.000 EUR. Un des motifs de cette sous-représentation est probablement l'immigration différenciée. C'est cette catégorie de revenus qui doit être stabilisée à Bruxelles.

Transparent n° 4

Les inégalités intra-régionales ont tendance à augmenter en Région de Bruxelles-Capitale. Le tableau n° 10 de l'étude montre l'évolution du revenu médian entre 1990 et 1998 en indice 100, comparé au revenu du troisième quartile (valeur au-dessus de laquelle il y a 25 % des revenus) et du neuvième décile (valeur au-dessus de laquelle il n'y a que 10 % des ménages qui ont des revenus supérieurs). Cette évolution est plus marquée pour le troisième quartile et le neuvième décile, mettant en exergue ce phénomène bien connu de dualisation des ménages. Cette dualisation se marque encore davantage au niveau des inégalités inter-régionales, puisqu'on constate que les revenus des Bruxellois ont tendance à diminuer relativement par rapport aux revenus de l'ensemble de la Belgique, et particulièrement aux revenus des ménages des arrondissements voisins.

Slide nr. 5

Uit de grafiek blijkt duidelijk deze dalende curve van de gemiddelde inkomens en van de mediaaninkomens van de Brusselse bevolking in vergelijking met de Belgische inkomens.

De tabel (nr. 19 van de studie) op deze slide is een poging om grenzen van gemiddelde inkomens of intermediaire inkomens af te bakenen. Het begrip « intermediaire inkomens » is een begrip dat enigszins afwijkt van het statistische gemiddelde. De bevolking werd in drie inkomensschijven ingedeeld : de bevolking met de laagste inkomens, de bevolking met de hoogste inkomens en deze tussencategorie, die ondervertegenwoordigd lijkt in het Brussels Gewest en waarvoor het nuttig zou zijn om te zien of er een sociale vraag is naar woningen. Deze grenzen worden aangepast aan de hand van statistische waarden. De laagste waarden stemmen overeen met de gemiddelde inkomens van de alleenstaanden, terwijl de hoogste waarden gekoppeld zijn aan de gemiddelde inkomens van de gezinnen (bijvoorbeeld de inkomens van de gezinnen met drie kinderen zijn de hoogste). De waarde van 50.000 euro (min of meer 2 miljoen BEF is de maximumgrens van ondervertegenwoordiging van de gezinnen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Er zijn vier benaderingswijzen : de eerste is een benadering met variatie binnen het Gewest en omvat de gemiddelde inkomens en mediaaninkomens van verschillende categorieën van gezinnen; de tweede is een variatie tussen de Gewesten en belicht de ondervertegenwoordiging van gemiddelde inkomens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in vergelijking met het hele land. De twee andere lijnen van de tabel zijn de evolutie binnen het Gewest en tussen de Gewesten welke aantonen welke segmenten van de bevolking, enerzijds, in de evolutie binnen het Gewest een verarming kennen en, anderzijds, in het kader van de evolutie tussen de Gewesten een verarming kennen in vergelijking met het hele land. Er is dus geen enkele waarde die het mogelijk maakt om een gemiddeld inkomen te bepalen. We merken een bepaald aantal elementen op die enerzijds gebaseerd zijn op een aantal statistische elementen en anderzijds op een verarming van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en een relatieve vermindering van bepaalde bevolkingscategorieën. De politieke overheid moet de grenzen bepalen die moeten worden toegepast want geen enkele van die grenzen is echt duidelijk.

De heer Alain Daems vraagt of het criterium voor de tabel in kwestie wel degelijk de ondervertegenwoordiging is.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt dat het inderdaad om de ondervertegenwoordiging gaat, behalve voor de eerste regel van de tabel, waar het bedrag van 16.733 euro overeenkomt met het gemiddeld inkomen

Transparent n° 5

Le graphique montre bien cette courbe descendante des revenus moyens et des revenus médians de la population bruxelloise relativement aux revenus belges.

Le tableau (n° 19 de l'étude) qui est présenté sur ce transparent constitue un essai de délimitation de bornes de revenus moyens, ou « revenus intermédiaires », qui est une notion qui s'éloigne quelque peu de la notion statistique de moyenne. On catégoriserait ainsi la population en trois tranches de revenus : la population aux revenus les plus faibles, la population aux revenus les plus élevés et cette catégorie intermédiaire, qui elle a tendance à être sous-représentée en Région bruxelloise et pour laquelle il serait utile de voir s'il y a une demande sociale en termes de logement. Ces bornes sont adaptées à partir des valeurs statistiques : les valeurs les plus basses correspondent aux revenus moyens des isolés, tandis que les valeurs les plus élevées sont liées aux revenus moyens des ménages (par exemple les revenus d'un ménage de trois enfants sont parmi les plus élevés). La valeur de 50.000 EUR (plus ou moins 2.000.000 FB) constitue la borne maximum de sous-représentation des ménages dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Le type d'approche est divisé en quatre sections : la première section est une approche à variation intra-régionale et comprend les revenus moyens et médians de différentes catégories de ménages; la deuxième section, intitulée variation inter-régionale, présente la sous-représentation de revenus moyens en Région de Bruxelles-Capitale par rapport à l'ensemble de la Belgique. Les deux autres lignes du tableau intitulées « évolution intra- et inter-régionale », montrent quels sont les segments de la population qui connaissent d'une part, en évolution intra-régionale, un appauvrissement, et d'autre part, en évolution inter-régionale, un appauvrissement par rapport à l'ensemble de la Belgique. Ce sont des chiffres indicatifs. On n'a donc pas une seule valeur qui permette de déterminer un revenu moyen. On remarque un certain nombre d'éléments, basés d'une part sur un certain nombre d'éléments statistiques, et d'autre part, sur un appauvrissement de la Région bruxelloise et une diminution relative de certaines catégories de population. Il appartient au pouvoir politique de déterminer quelles sont les bornes qu'il convient d'appliquer, car aucune de ces bornes n'est réellement claire.

M. Alain Daems demande si, pour le tableau en question, le critère significatif est bien la sous-représentation.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond qu'il s'agit effectivement d'un critère de sous-représentation, sauf pour la première ligne du tableau, où la somme de 16.733 EUR correspond au revenu moyen d'un isolé, tan-

van een alleenstaande, terwijl 37.184 euro overeenstemt met het gemiddeld inkomen van een gezin met drie kinderen.

Slide nr. 6

Het tweede gedeelte van het hoofdstuk over de statistieken heeft betrekking op de analyse van de kenmerken van de woningmarkt. Voor de koopwoningmarkt heeft de studie zich gebaseerd op twee soorten gegevens : statistieken van Fortis (studiebureau STADIM) en van het NIS, dat jaarlijks de gemiddelde verkoopprijzen van de kleine en middelgrote woningen, gemeente per gemeente, publiceert op basis van de registratierechten. De statistieken van STADIM verschillen veel meer naargelang van het soort woning, volgens de criteria van grootte, maar met minder differentiatie op ruimtelijk vlak. De cijfers die enerzijds worden geleverd door Fortis en anderzijds door het NIS voor 1998 en 1999, zijn niet wezenlijk verschillend (tabellen nrs 21 en 22 van de studie).

De heer Michel Lemaire vraagt of de rechten van overgang in de verkoopprijs begrepen zijn.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt ontkennend. Het gaat over de officiële verkoopprijs die vervat is in de aangifte van registratierechten.

Slide nr. 7

Aan de hand van deze cijfers (tabel nr. 24 van de studie) was het mogelijk om de totale kosten voor het verkrijgen van de woningen te berekenen door bij die prijzen de registratierechten en de notariële kosten te voegen. In deze tabel ziet men de verschillen tussen de totale prijzen naargelang van de grootte van de woningen. Deze grote verschillen kunnen worden vastgesteld aan de hand van de door Fortis gepubliceerde gegevens. In het schriftelijk verslag worden door middel van een reeks tabellen deze kosten veel meer toegelicht.

Al deze cijfers maken het mogelijk te zien wat het aandeel van de Brusselse gezinnen is die vrij gemakkelijk, moeilijk of vrijwel onmogelijk toegang krijgen tot de koopwoningmarkt.

Slide nr. 8

Aan de hand van tabel nr. 25 van de studie kan de evolutie worden geschetst van de verkoopprijzen van de kleine en middelgrote woningen en van de appartementen tussen 1990 en 2000. Deze tabel maakt een vergelijking tussen de evolutie van de gemiddelde verkoopprijzen van de woningen, uitgedrukt in duizenden Belgische frank, en de evolu-

dis que les 37.184 EUR correspondent au revenu moyen d'un ménage à trois enfants.

Transparent n° 6

Le deuxième volet du chapitre statistique concerne l'analyse des caractéristiques du marché du logement. D'une part, pour le marché acquisitif, l'étude s'est basée sur deux types de données : des statistiques de Fortis (bureau d'études STADIM) ainsi que de l'INS, qui publie annuellement les prix de vente moyens des habitations petites et moyennes, commune par commune, à partir des droits d'enregistrement. Les statistiques de STADIM se différencient beaucoup plus par rapport au type d'habitation, selon des critères de taille, mais avec une moins grande différenciation au niveau spatial. Les chiffres produits d'une part par Fortis et d'autre part par l'INS pour 1998 et 1999 ne sont pas significativement différents (tableaux n°s 21 et 22 de l'étude).

M. Michel Lemaire demande si les prix de mutation sont compris dans les prix de vente.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond négativement : il s'agit du prix de vente officiel, repris dans la déclaration des droits d'enregistrement.

Transparent n° 7

A partir de ces chiffres (tableau n° 24 de l'étude), il a été possible de calculer les coûts d'accès totaux aux habitations, en ajoutant à ces prix les droits d'enregistrement et les frais notariés. Dans ce tableau, on voit la différenciation des prix totaux selon la taille des habitations, ces différenciations de taille étant permises à partir des données publiées par Fortis. Le rapport écrit détaille beaucoup mieux, par une série de tableaux, l'ensemble de ces coûts.

Tous ces chiffres permettront de voir quelle est la part des ménages bruxellois qui peuvent accéder au marché du logement acquisitif, relativement facilement, difficilement ou de manière quasi impossible.

Transparent n° 8

Le tableau présenté (n° 25 de l'étude) permet de voir l'évolution des prix de vente des habitations petites et moyennes ainsi que des appartements entre 1990 et 2000. Ce tableau compare l'évolution des prix de vente moyens des habitations, exprimés en milliers de francs belges, avec l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Si celui-

tie van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Als dit cijfer in 1990 100 bedraagt en het indexcijfer van de waarden 100 is, merkt men dat het indexcijfer van de consumptieprijzen in 2000 gestegen is tot 120, terwijl de prijsindex van de kleine en middelgrote woningen gestegen is tot 150, wat wel degelijk de algemene indruk bevestigt die men heeft van de vastgoedmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In verband met de appartementen evolueert de index minder snel. Het cijfer bedraagt 131 in 2000. De grafiek toont goed aan hoe de prijzen van de huizen op tien jaar tijd met 150 % zijn gestegen en de prijzen van de appartementen op tien jaar tijd met 130 %.

Slide nr. 9

Over de huurmarkt is er minder duidelijkheid. Tussen 1992 en 1998 zijn er regelmatig enquêtes gehouden waarover een gegevensbank is samengesteld, die het Observatorium van de huurprijzen wordt genoemd. Daarin zijn verschillende gegevens over de huurmarkt opgenomen en vooral de huurprijzen die werkelijk door de Brusselaars zijn betaald. Tabel nr. 29 van de studie geeft de huurprijzen die werden geëvalueerd in 1998 en die werden geactualiseerd in 2001 door deze bedragen te vermenigvuldigen met het indexcijfer der consumptieprijzen. Die gegevens zijn te vergelijken met de gegevens van in de Vlan (tabel nr. 31 van de studie). De gegevens kunnen niet worden vergeleken met de gegevens van het Observatorium van de huurprijzen. In de Vlan worden alleen de vraagprijzen vermeld en men is er niet helemaal zeker van dat deze huren betaald worden. Anderzijds bestrijkt de Vlan slechts een gedeelte van de huurmarkt, want er is nog de markt waarvoor bijvoorbeeld aanplakbiljetten worden opgehangen.

De heer Yaron Pesztat vraagt hoe het Observatorium van de huurprijzen deze gegevens heeft verzameld.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt dat het Observatorium van de huurprijzen te werk ging door middel van enquêtes. Het gaat om een strategie met bemonsteringen, waarbij het aantal woningen waarover een enquête wordt gevoerd in de wijkgedeelten in verhouding staat tot het aantal woningen die worden verhuurd in de wijk. Deze enquête had in hoofdzaak betrekking op de huurprijzen, maar ook op andere gegevens zoals de kwaliteit van de woning, de stabiliteit van de huurder, enz. Het Observatorium van de huurprijzen was uit de grond gestampt in 1992 in volle expansiefase van de vastgoedmarkt, om in te spelen op een vraag naar transparantie en kennis van de vastgoedmarkt. Het was vooral een hulpmiddel voor de besluitvorming inzake huisvestingsbeleid.

De heer Yaron Pesztat doet opmerken dat men voornamelijk in de Vlan aanwijzingen vindt van de prijzen die moeten worden betaald op de markt wanneer men een woning zoekt.

ci, en 1990, est de 100, et que l'indice des valeurs est à 100, on remarque qu'en 2000, l'indice des prix à la consommation est passé à 120 tandis que l'indice du prix des habitations petites et moyennes est passé à 150, ce qui confirme bien l'impression générale que l'on a du marché immobilier dans la Région de Bruxelles-Capitale. En ce qui concerne les appartements, l'indice évolue moins vite, il est à 131 en 2000. Le graphique montre bien cette évolution du prix des maisons qui a augmenté de 150 % en dix ans et des appartements qui a augmenté de 130 % en dix ans.

Transparent n° 9

Le marché locatif est, quant à lui, beaucoup moins facile à approcher. Entre 1992 et 1998, des enquêtes ont été faites de manière récurrente, et ont donné lieu à une banque de données appelée « Observatoire des loyers ». Celui-ci rassemblait diverses données sur le marché locatif et surtout les loyers qui ont été réellement payés par les Bruxellois. Le tableau n° 29 de l'étude présente des loyers qui avaient été évalués en 1998 et qui ont été actualisés en 2001, en multipliant ces montants par l'indice des prix à la consommation. Ces données ont été comparées avec les données reprises dans le Vlan (tableau n° 31 de l'étude). Ces données ne sont pas comparables avec les données de l'Observatoire des loyers. En effet, le Vlan contient seulement des loyers demandés, et on n'est pas sûr du tout que ce soit les loyers qui ont été payés. D'autre part, le Vlan ne constitue qu'une partie du marché locatif car il y a encore tout le marché des affichettes par exemple.

M. Yaron Pesztat demande comment l'Observatoire des loyers avait recueilli ces données.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond que l'Observatoire des loyers procédait par enquêtes : il s'agissait d'une stratégie d'échantillonnage, où le nombre de logements enquêtés dans des sous-quartiers était proportionnel au nombre de logements loués dans le quartier. Cette enquête portait essentiellement sur les loyers, mais aussi sur d'autres données, comme la qualité du logement, la stabilité du locataire, etc. L'Observatoire des loyers avait été créé en 1992, en pleine phase d'expansion du marché immobilier, pour répondre à une demande de transparence et de connaissance du marché immobilier. Il constituait surtout un outil d'aide à la décision en matière de politique du logement.

M. Yaron Pesztat fait remarquer que c'est essentiellement dans le Vlan qu'on trouve l'indication des prix qu'il faut payer sur le marché quand on cherche un logement.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt bevestigend. Het Observatorium van de huurprijzen zwakt deze bedragen af. De Vlan is niet representatief, want de opgegeven prijzen zijn steeds voor discussie vatbaar. De Woningbeurs had een overzicht opgesteld van de aanplakbiljetten. Er is thans echter een gebrek aan officiële gegevens. In het laatste statistische onderzoek van 2001 vraagt men onder meer wat de betaalde huurprijs is. Dit gegeven kan over enige tijd dienstig zijn.

Slide nr. 10

De evolutie van de huurprijzen is wellicht niet helemaal duidelijk, omdat men slechts tot in 1997 gaat. Men stelt vast dat de huurprijzen aan het eind van de jaren '80 en het begin van de jaren '90 stijgen (tabel nr. 32 van de studie). Er dient te worden opgemerkt dat de huurprijzen in 1995 een maximum van 151 % van de waarde van 1986 hebben bereikt. Volgens het laatste rapport van het Observatorium van de huurprijzen stagneerden de huurprijzen tussen 1996 en 1997. Dit was echter niet het geval voor de minst comfortabele kleine woningen. Men kon de gemiddelden dus niet gebruiken om er een algemene stagnatie van de huurprijzen uit af te leiden. Deze stagnatie viel vooral waar te nemen in de meest comfortabele woningen, die de eerste waren waarvan de prijzen fors gestegen waren, daarin gevolgd door de andere woningen. Op dat ogenblik was het fenomeen cyclisch en zijn de prijzen gestagneerd voor de eerste die de stijging hebben gekend.

Mevrouw Fatiha Saïdi vraagt wat de marginale woningen zijn waarvan in grafiek nr. 5 van de studie sprake is.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt dat het om chronologische sequenties gaat die herwerkt zijn op basis van de data waarop men zijn intrek heeft genomen in de woning. Bijvoorbeeld als een persoon in 1997 wordt ondervraagd en verklaart dat hij in zijn woning getrokken is in 1990, wordt zijn huurprijs ingeschreven voor het jaar 1990 en wordt rekening gehouden met de evolutie met het indexcijfer der consumptieprijzen tussen 1990 en 1997. Het gaat om een indicator, want er zijn eigenaars die hun huurprijzen niet verhogen. Dit maakt het mogelijk om waarden te hebben van vóór 1992, want het Observatorium voor de huisvesting is pas in 1992 met zijn enquêtes begonnen.

Slide nr. 11

De tabellen nrs. 35 en 36 trachten opnieuw na te gaan wat de grenzen zijn van de middelgrote woningen, enerzijds op het vlak van de verkoopprijzen – het gaat om gemiddelden uitgedrukt volgens de grootte van de woning, uitgaand van het principe dat men voor bepaalde gezinnen een woning van een bepaalde grootte moet hebben – en anderzijds op het vlak van de huurprijzen die gebaseerd

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond affirmativement. Mais l'Observatoire des loyers tempère ces montants. Le Vlan n'est pas représentatif, car les prix indiqués sont toujours discutables. La Bourse du logement, quant à elle, avait fait un relevé des affichettes. Mais il y a actuellement un manque de données officielles. Dans le dernier recensement statistique de 2001, on demande, entre autres, quel est le loyer payé : cette donnée pourra servir dans quelque temps.

Transparent n° 10

L'évolution des loyers n'est probablement pas très bien cernée, puisqu'elle ne va que jusqu'en 1997. On constate une augmentation des loyers vers la fin des années '80 et le début des années '90 (tableau n° 32 de l'étude). Il faut noter que les loyers ont atteint un maximum de 151 % de la valeur de 1986 en 1995. Le dernier rapport de l'Observatoire des loyers constatait également une stagnation des loyers entre 1996 et 1997, mais qui n'était pas le fait des petits logements les moins confortables. On ne pouvait donc pas utiliser les moyennes pour en déduire une stagnation globale des loyers. Cette stagnation s'observait surtout dans les logements les plus confortables, qui ont été les premiers à avoir connu une forte augmentation, suivis par les autres logements; à ce moment-là, le phénomène étant cyclique, est intervenue une stagnation des prix pour les premiers qui ont connu l'augmentation.

Mme Fatiha Saïdi demande ce que sont « les logements marginaux » dont parle le graphique n°5 de l'étude.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond qu'il s'agit de séquences chronologiques qui ont été retravaillées à partir des dates d'entrée dans le logement. Par exemple, si une personne, interrogée en 1997, déclare qu'elle est entrée dans son logement en 1990, son loyer est classé pour l'année 1990, diminué de l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre 1990 et 1997. Il s'agit d'un indicateur, car il y a des propriétaires qui n'augmentent pas leur loyer. Ceci permet d'avoir des valeurs antérieures à 1992, puisque l'Observatoire du logement n'a commencé ses enquêtes qu'en 1992.

Transparent n° 11

Les tableaux n°s 35 et 36 tentent à nouveau de déterminer des bornes du logement moyen, d'une part en termes de prix de vente – ces fourchettes sont des moyennes exprimées en fonction de la taille du logement, en partant du principe que pour certains ménages, il faut une maison d'une certaine taille – et d'autre part, en termes de loyers, qui sont fonction, à la fois des données de l'Observatoire

zijn op de gegevens van het Observatorium die worden geactualiseerd en die de laagste prijzen zijn, en op basis van de gegevens van Vlan die de hoogste bedragen zijn.

Slide nr. 12

Voor de analyse van de afstemming van het aanbod op de vraag naar woningen, in verband met de huurmarkt, tonen de tabellen nrs. 38 en 39 aan hoe de Brusselse huurmarkt die toegankelijk is voor elk deciel van het belastbaar inkomen evolueert. Deze studie was reeds uitgevoerd voor de jaren '80 en is nadien voortgezet vanaf 1992. Er wordt een deciel verkregen indien men de bevolking indeelt volgens haar inkomen in tien categorieën, het eerste deciel vertegenwoordigt 10 % van de bevolking met de laagste inkomens, het tiende deciel vertegenwoordigt de schijf van 10 % die de rijkste Brusselaars zijn. Tussen de twee, van het tweede deciel tot het negende deciel, vindt men de middelgrote inkomens van de Brusselaars. Het aandeel van de markt dat toegankelijk is, wordt verkregen indien men ervan uitgaat dat een gezin 25 % van zijn inkomen besteedt aan huisvesting. Men stelt in de eerste plaats vast dat er tussen 1990 en 1997 weinig verschillen zijn, aangezien de huurmarkt stagneerde. Indien men de tweede tabel bekijkt stelt men daarentegen vast dat de verschillen sterk tot uiting komen in de laagste decielen. Bijvoorbeeld in het derde deciel had 30 % van deze categorie toegang tot de huurmarkt in 1982, terwijl dit cijfer gedaald is tot 16 % in 1990 en gestegen is tot 18 % in 1997. Hoe meer men stijgt in de decielen, hoe meer de vastgoedmarkt toegankelijk is.

Slide nr. 13

In verband met de huurmarkt en het gedeelte van de markt dat toegankelijk is voor elke inkomenscategorie, geeft elk van de tabellen nrs. 41 en 42 een verschillende hypothese weer, naargelang men uitgaat van 80 % van de handelswaarde van de te kopen woning, of van 100 % van deze handelswaarde voor het verkrijgen van een hypothecaire lening. Door de berekening kan men zien wat een huis naargelang van zijn grootte per maand kost en kan men aldus berekenen hoe toegankelijk de markt is voor elk inkomensdeciel. Men stelt vast dat de eerste inkomensdecielen geen of nagenoeg geen toegang hebben tot de koopmarkt.

Mevrouw Caroline Persoons doet opmerken dat de hypothecaire tarieven hoe dan ook een sterke invloed hebben op de koopmarkt.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker is het daarmee eens. De cijfers die in deze tabellen vermeld staan, zijn verkregen op basis van de tarieven van 1999.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt of er met andere parameters rekening is gehouden bij de berekeningen, zoals de daling van de tarieven voor hypothecaire leningen en de beleidsmaatregelen om de aankoop aan te moedigen.

actualisées qui constituent le prix le plus bas, et des données du Vlan qui constituent les données les plus hautes.

Transparent n° 12

Pour l'analyse de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement, en ce qui concerne le marché locatif, les tableaux nos 38 et 39 montrent l'évolution de la part du marché locatif bruxellois accessible à chaque décile de revenu imposable. Cette étude avait déjà été faite pour les années '80, et a été poursuivie à partir de 1992. Un décile est obtenu si on divise la population ordonnée suivant ses revenus en dix catégories, le premier décile représente 10 % de la population aux revenus les moins élevés, le dixième décile représente la tranche de 10 % des Bruxellois les plus riches. Entre les deux, du deuxième au neuvième décile, on trouve les revenus moyens des Bruxellois. La part du marché accessible est obtenue si on considère qu'un ménage consacre 25 % de ses revenus à son logement. On constate tout d'abord qu'entre 1990 et 1997, il n'y a pas beaucoup de différences, étant donné la stagnation relative du marché locatif. Par contre, si on considère le deuxième tableau, on remarque que les différences se marquent très fort dans les déciles les plus faibles : par exemple au troisième décile, 30 % de cette catégorie accédait au marché locatif en 1982, ce chiffre est tombé à 16 % en 1990 et remonté à 18 % en 1997. Plus on monte dans les déciles, plus le marché immobilier est accessible.

Transparent n° 13

En ce qui concerne le marché acquisitif et la part de marché accessible à chaque catégorie de revenus, chacun des tableaux (nos 41 et 42) présente une hypothèse différente selon que l'on considère 80 % de la valeur vénale de la maison à acheter, ou 100 % de cette valeur vénale pour l'obtention d'un prêt hypothécaire. Le calcul consiste à voir ce que coûte par mois l'achat d'une maison suivant sa taille, et de calculer ainsi l'accessibilité au marché de chaque décile de revenus. On constate que les premiers déciles de revenus ne peuvent pas ou presque pas accéder au marché acquisitif.

Mme Caroline Persoons fait remarquer que les taux hypothécaires ont malgré tout une forte influence sur ce marché acquisitif.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker en convient. Les chiffres présentés dans ces tableaux ont été établis à partir des taux de 1999.

M. Mostafa Ouezekhti demande si d'autres paramètres ont été pris en compte pour les calculs, comme la baisse des taux hypothécaires et les politiques d'encouragement à l'acquisition.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt dat deze berekening niet is gemaakt binnen de termijn die haar was toegemeten.

Slide nr. 14

Tabel nr. 43 van de studie geeft aan welk aandeel van de markt toegankelijk is op basis van de analyse van het gezinsbudget.

Opnieuw geeft een synthesesetabel (nr. 47 van de studie) de sociale vraag naar woningen weer op basis van de drempel van middelgrote inkomens. Uit deze tabel blijkt wat het minimumbedrag is van de inkomens die nodig zijn om een woning op de markt te kunnen kopen, op basis van indicatoren van sociale functies : bijvoorbeeld voor de aankoop van een woning, indien men over eigen middelen beschikt en men slechts 80 % van de waarde van de woning leent, bedraagt de uitgave 26.500 euro. Zonder eigen middelen moet men 100 % lenen en is de uitgave 35.000 euro. De derde indicator heeft betrekking op de huur van een woning op de courante markt (22.000 euro), de vierde indicator wordt verkregen op basis van de analyse van het gezinsbudget (24.000 euro). Voor de vijfde indicator, in verband met de kwaliteit en het comfort van de woning, gaat het om de resultaten van een enquête die is uitgevoerd in 1997-1998 « diversités urbaines » waaruit gebleken is wat de verbanden zijn tussen kwaliteit en comfort van de woning, naargelang van het inkomen. Men komt tot een iets lagere waarde, namelijk 19.000 euro.

De heer Michel Lemaire vraagt of het gaat om berekeningen op basis van netto belastbare inkomens. Voorts doet de spreker opmerken dat, wanneer hypothecaire leningen worden toegekend aan mensen zonder eigen middelen, de geleende bedragen 125 % bedragen, omdat rekening moet worden gehouden met de notariskosten en de registratierechten.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt dat de berekening is gemaakt op basis van de netto belastbare inkomens en rekening houdend met een evenredig bedrag van 100 % als maandbedrag, wat betekent dat de personen toch 20 tot 25 % van de prijs kunnen investeren in kosten. De spreker preciseert dat deze cijfers in het algemeen afhankelijk zijn van de markt en dat ze nog verder kunnen worden gedetailleerd. Men gaat er echter van uit dat een inkomen van ongeveer 22.000 euro nodig is om gemakkelijk te kunnen huren op de huidige markt. Dit zijn echter slechts orden van grootte.

Slides nrs. 15 en 16

In verband met het beleidshoofdstuk heeft de studie in een eerste fase getracht de verschillende definities van middelgrote woningen in de wetgeving op te sporen. Daarna volgt de studie van de verschillende operatoren. Voor elk

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond que ce calcul n'a pas été fait dans les temps qui lui ont été impartis.

Transparent n° 14

Le tableau n° 43 de l'étude présente quelle est la part du marché accessible en fonction de l'analyse du budget des ménages.

A nouveau, un tableau de synthèse (n° 47 de l'étude) reprend la demande sociale de logement à partir du seuil de revenus moyens. Ce tableau montre quel est le montant minimum de revenus nécessaires pour accéder au marché acquisitif, en fonction d'indicateurs de fonctions sociales : par exemple, pour l'acquisition d'un logement, si on dispose de fonds propres et qu'on n'emprunte que 80 % de la valeur du logement, la dépense est de l'ordre de 26.500 EUR; sans fonds propres, si on doit emprunter à 100 %, la dépense est de l'ordre de 35.000 EUR. Le troisième indicateur concerne la location d'un logement sur le marché courant (22.000 EUR), le quatrième indicateur est obtenu à partir de l'analyse du budget des ménages (24.000 EUR). Quant au cinquième indicateur, concernant la qualité et le confort du logement, il s'agit des résultats d'une enquête qui a été réalisée en 1997-1998 (« diversités urbaines ») qui a montré les relations entre la qualité et le confort du logement en fonction des revenus. On en arrive à une valeur un peu inférieure, de l'ordre de 19.000 EUR.

M. Michel Lemaire demande s'il s'agit de calculs faits à partir de revenus nets imposables. Par ailleurs, l'intervenant fait remarquer que, lorsque des prêts hypothécaires sont accordés à des personnes qui n'ont pas de fonds propres, les quotités empruntées s'élèvent à 125 %, car il faut tenir compte des frais de notaire et des droits d'enregistrement.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond que le calcul a été effectué à partir des revenus nets imposables, et en tenant compte d'une quotité de 100 % en mensualité, ce qui signifie que les personnes peuvent quand même investir 20 à 25 % du prix dans les frais. L'intervenante précise que ces chiffres sont fonction du marché de manière générale, et qu'ils pourront encore être davantage approfondis : mais on admet qu'il faut un revenu d'environ 22.000 EUR pour pouvoir louer facilement sur le marché actuel. Ce ne sont que des ordres de grandeur.

Transparents nos 15 et 16

En ce qui concerne le volet politique, l'étude s'est attachée, dans un premier temps, à repérer les différentes définitions du logement moyen qui proviennent de la législation. Ensuite vient l'étude des différents opérateurs : pour

van deze operatoren geeft de studie eerst het project en legt daarna de nadruk op :

- de toegangsvoorwaarden, op het vlak van de maximumbedragen van middelgrote inkomens;
- de inkomensstructuur van de gezinnen die in aanmerking komen, op basis van de activiteitenverslagen : de studie tracht een vergelijking te maken tussen de inkomens van de gezinnen die in aanmerking komen aan de hand van de toegangsvoorwaarden;
- de toegangskosten : het gaat om de huurprijzen op de huurmarkt, te weten maandbedragen van een hypothecaire lening voor de koopmarkt;
- de evolutie waarbij in de wetgeving of in het GewOP wordt nagegaan welk gewicht aan dit soort operator wordt toegekend.

De studie begint in de eerste plaats met de raming van het gedeelte van de vraag waarop de beleidsmaatregelen inzake aanbod inspelen. Het eerste gedeelte wordt gewijd aan de huurderscoöperatieven. De reden hiervoor is dat deze coöperatieven in de jaren '20 uit de grond gestampt zijn om middelgrote woningen aan te bieden. Men heeft deze huurderscoöperatieven dus los beschouwd van het geheel van de sociale woningen en men heeft de toegangsvoorwaarden geanalyseerd en de inkomens van de gezinnen die in aanmerking komen. Vastgesteld wordt dat er meer middelgrote inkomens in dat soort woningen te vinden zijn dan in de sociale woningen, maar men stelt eveneens vast dat deze inkomens sedert het begin van de jaren '90 dalen en dat vooral gezinnen met een inkomen van 31.000 euro vertrekken. Dit is te wijten aan het beleid van de jaren '90, dat de huurderscoöperatieven gelijkstelde met sociale huisvesting.

In een tweede gedeelte worden de gemeentelijke beleidsmaatregelen inzake aanbod van middelgrote woningen onder de loep genomen. Meer en meer gemeenten bieden, via hun grondregie of hun gemeentelijke diensten, middelgrote woningen te huur aan. Er is geen uitvoerige enquête gehouden over deze gemeentelijke woningen, want dit zou te veel tijd gevegd hebben, maar dit is in bepaalde gemeenten wel gebeurd door middel van telefoongesprekken. Een van de conclusies die men hieruit kan trekken en die overigens is vervat in het GewOP, is dat deze beleidsmaatregelen moeten worden gecoördineerd en dat er meer doorzichtigheid moet komen in verband met de toekenning van de woningen.

Het derde hoofdstuk heeft betrekking op de steunmaatregelen bij aanvragen, te weten de steun bij aankoop van een woning. In dat opzicht is de eerste speler die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 1989 heeft opgericht, het Woningfonds van de gezinnen. Na onderzoek van de wetgeving en van de resultaten stelt men enerzijds vast dat het Fonds openstaat voor andere doelgroepen dan de grote

chacun d'eux, l'étude présente d'abord le projet, puis met en évidence :

- les conditions d'accès, en termes de plafonds de revenus moyens;
- la structure des revenus des ménages bénéficiaires, à partir des rapports d'activité : l'étude essaie de comparer les revenus des ménages bénéficiaires par rapport aux conditions d'accès;
- les coûts d'accès : il s'agit soit des loyers pour le marché locatif, soit des mensualités d'un prêt hypothécaire pour le marché acquisitif;
- les tendances évolutives, en s'attachant à voir, dans la législation ou le PRD, quel est le poids que l'on donne à ce type d'opérateur.

L'étude commence tout d'abord par l'évaluation de la part de la demande couverte par les politiques publiques d'offre. La première section est consacrée aux coopératives de locataires : cela se justifie par le fait qu'à l'époque, dans les années '20, ces coopératives avaient été créées dans un but d'offrir du logement moyen. On a donc isolé ces coopératives de locataires de l'ensemble du logement social, et on a procédé à l'analyse des conditions d'accès, des revenus des ménages bénéficiaires. On constate qu'il y a plus de revenus moyens dans ce genre d'habitations que dans le logement social, mais on observe aussi, depuis le début des années '90, une baisse de ces revenus et surtout des départs de ménages ayant des revenus de l'ordre de 31.000 EUR : cela est dû à la politique des années '90 qui a consisté à associer les coopératives de locataires au logement social.

Dans une deuxième section, on analyse les politiques communales d'offre de logement moyen : de plus en plus de communes, au sein de leur Régie foncière ou de leur service de propriétés communales, offrent des logements moyens en location. Il n'y a pas eu d'enquête exhaustive qui a été réalisée sur ces logements communaux, ce qui aurait pris beaucoup trop de temps, mais cela a été fait dans certaines communes par des enquêtes téléphoniques. Une des conclusions que l'on peut en tirer, qui est d'ailleurs reprise au PRD, est d'une part la nécessité de coordonner ces politiques, et d'autre part un besoin de davantage de transparence au niveau des attributions.

Le troisième chapitre concerne les politiques de soutien à la demande, c'est-à-dire les aides à l'accès au marché acquisitif. A cet égard, le premier acteur qui a été institué par la Région de Bruxelles-Capitale en 1989 est le Fonds du Logement des familles. On constate, à l'analyse de la législation et des résultats, d'une part l'ouverture du Fonds à d'autres publics que des familles nombreuses, et d'autre

gezinnen en anderzijds dat de barema's van de gezinnen die in aanmerking komen, vrij laag zijn, waardoor men tot de conclusie moet komen dat het beleid van het Woningfonds namelijk gericht is op de gezinnen met de laagste inkomens.

De tweede actor op dit vlak is de Brusselse Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij die in hoofdzaak een middel is om middelgrote koopwoningen tot stand te brengen. Vastgesteld wordt dat het voor mensen zonder eigen middelen moeilijk is om een dergelijke woning aan te kopen.

Een derde aspect heeft betrekking op de verschillende premies : premies voor steun bij de renovatie, bouw- en kooppremies, premies voor de verfraaiing van gevels. Men stelt tevens vast dat de gemeenten eveneens een aantal premies toekennen.

Een vierde punt is de hulp bij het sluiten van een hypothecaire lening : het verschil met het Woningfonds is dat de kandidaat-koper zich wendt tot de particuliere kredietmarkt. Hierin vindt men in de eerste plaats de maatschappijen voor sociaal krediet, zoals de ALSK, die is opgericht bij een wet van 1889 tot oprichting van een sociale kredietinstelling voor hulp bij de toegang tot eigendom voor arbeiders, ten tweede de mogelijkheid (ingeschreven in het GewOP) om langdurige hypothecaire leningen te sluiten, waar men de terugbetaling, zoals in Zwitserland, spreidt over twee generaties. Ten derde, de bijdrage in hypothecaire leningen aangegaan bij banken – het Waals Gewest staat verder op dit vlak, met leningen aan jonge gezinnen, waar gedurende een aantal jaren het Gewest een bijdrage levert in een gedeelte van de terugbetaling van de lening. Ten slotte, ten vierde, bestaat er een verzekering tegen inkomensverlies, die eveneens bestaat in het Waals Gewest.

Het vierde hoofdstuk heeft betrekking op de evaluatie van het deel van de vraag dat door het grondbeleid wordt beantwoord. Het gaat erom gebruik te maken van de bestaande grondreserves, gelegen op afgedankte industriële locaties, buiten gebruik gestelde gebouwen of niet-bebouwde terreinen voor de totstandbrenging van middelgrote koopwoningen, soms zelfs voor huurwoningen. Een eerste punt is de rehabilitatie van verlaten industrieterreinen. Er bestaat een ordonnantie over de herbestemming van de verlaten industrieterreinen, die geen aanleiding heeft gegeven tot bijzondere toepassingen. Sedert enkele jaren is de Beurs voor collectieve aankopen georganiseerd door de Afvaardiging bij de Vijfhoek van de Stad Brussel een interessant experiment op dit vlak. Te oordelen naar de prijzen gaat het niet echt om middelgrote woningen, maar in het GewOP wordt gewezen op het belang van dergelijke initiatieven. Een tweede initiatief dat zeer interessant is, is dat van de eigenaarscoöperatieven. Zij beschikken over soms grote grondreserves in de Brusselse rand, die bestemd zijn voor de bouw van middelgrote woningen waarvan de personen die in aanmerking komen, in principe vroegere huurders van sociale woningen zijn.

part, que les barèmes des ménages bénéficiaires sont relativement faibles, ce qui amène à en déduire que la politique du Fonds du logement est axée sur les ménages aux revenus les plus faibles.

Le deuxième acteur dans ce domaine est la Société de Développement Régional de Bruxelles, qui est essentiellement un outil de création de logements moyens acquisitifs. On observe que la difficulté réside, pour l'acquisition de ce type de logement, pour les gens qui ne disposent pas de fonds propres.

Un troisième créneau concerne les primes diverses : primes d'aide à la rénovation, primes à la construction et à l'acquisition, primes à l'embellissement des façades. On constate également que les communes octroient également un certain nombre de primes.

Un quatrième point est l'aide à la réalisation d'un prêt hypothécaire : la différence avec le Fonds du logement est que le candidat acquéreur s'adresse au marché privé du crédit. On trouve dans ce créneau, premièrement les sociétés de crédit social, comme la CGER qui a été instituée par une loi de 1889, créant un organisme de crédit social d'aide à l'accès à la propriété pour les ouvriers, deuxièmement la possibilité (inscrite dans le PRD) de réaliser des prêts hypothécaires de longue durée, où, comme en Suisse, on étale le remboursement sur deux générations; troisièmement, l'intervention dans les prêts hypothécaires contractés auprès du secteur bancaire – la Région wallonne est plus avancée dans ce domaine, avec les prêts jeunes ménages, où pendant un certain nombre d'années, la Région intervient dans une partie du remboursement du prêt. Enfin, quatrièmement, il existe une assurance contre la perte de revenus, également pratiquée en Région wallonne.

Le quatrième chapitre concerne l'évaluation de la part de la demande couverte par les politiques foncières. Il s'agit d'utiliser des réserves foncières existantes, qu'elles soient sites industriels désaffectés, bâtiments désaffectés ou terrains non bâtis, à la réalisation de logements moyens acquisitifs, parfois même locatifs. Un premier point est la réhabilitation des sites industriels désaffectés : il existe une ordonnance sur la réaffectation des sites industriels désaffectés, qui n'a pas donné lieu à d'applications particulières. Mais depuis quelques années, la Bourse d'achats collectifs organisée par la Délégation au Pentagone de la Ville de Bruxelles est une expérience intéressante dans ce domaine. Vu les prix, ce n'est pas tout à fait du logement « moyen », mais le PRD a noté l'intérêt de ce type d'initiative. Une deuxième initiative très intéressante est celle des coopératives de propriétaires. Celles-ci disposent de réserves foncières parfois importantes en périphérie bruxelloise, et sont destinées à la construction de logements moyens dont les bénéficiaires sont en principe d'anciens locataires du logement social.

Het privé-initiatief en de verwezenlijking van middelgrote woningen hebben in feite betrekking op de ordonnantie van 1991 betreffende de middelgrote woningen, die de gemeenten de mogelijkheid biedt om een gedeelte van hun onroerend vermogen over te dragen om middelgrote woningen tot stand te brengen. Bepaalde gemeenten hebben van die mogelijkheid gebruikgemaakt.

In het hoofdstuk over stedenbouwkundige lasten en gebruik van de opbrengst van de kantoobelastingen treft men eveneens gemeentelijke initiatieven aan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de stedenbouwkundige lasten of van de opbrengst van de kantoobelastingen, om middelgrote koop- of huurwoningen te bouwen.

Door het moratorium op de verkoop van sociale woningen, worden in het Brussels Gewest geen sociale woningen meer verkocht, maar in Wallonië is dit nog in de jaren '90 doorgegaan.

Het hoofdstuk over de verkoop van goederen van de gemeentelijke Grondregies is een voorstel dat vervat is in het GewOP. De wijkcontracten bevatten eveneens een hoofdstuk dat gewijd is aan de middelgrote woningen, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om tegen een lagere prijs op de markt in de wijken in kwestie huizen aan te kopen. Ten slotte wordt de gewestelijke Grondregie vooral gewaardeerd voor haar rol inzake coördinatie van de grondreserves van de overheid.

Het hoofdstuk over de evaluatie van het particuliere aanbod aan middelgrote huurwoningen heeft voornamelijk betrekking op de ordonnantie van 1995 over de particuliere totstandbrenging van middelgrote huurwoningen. Deze ordonnantie speelt in op de ordonnantie van 1991 over de particuliere totstandbrenging van de middelgrote koopwoningen. Zij is niet toegepast in Brussel maar wel in het Waalse Gewest. Deze twee ordonnanties, namelijk die van '91 en die van '95, zijn vervat in het voorontwerp van Huisvestingscode. Het derde hoofdstuk van het wijkcontracten maakt het mogelijk om middelgrote huurwoningen tot stand te brengen, aangezien een bepaalde rendabiliteit van de woning door de gemeente wordt gegarandeerd aan de investeerders. In verband met de huur van woningen van de GOMB, bestaat de mogelijkheid om ze te verhuren met een rendabiliteit van 6,5 % om in te spelen op een doelgroep met middelgrote inkomens. Ten slotte stelt het GewOP de invoering van een huisvestingsbevek voor.

De twee laatste hoofdstukken zijn niet erg uitvoerig. Het gaat enerzijds om de inbreng van fiscale beleidsmaatregelen, wetende dat het Gewest enige speelruimte heeft op het vlak van het fiscaal beleid, en dat bepaalde gemeenten bijdragen in de terugbetaling van gemeentelijke opcentiemen gedurende enige tijd. Anderzijds gaat het om de planning waarin bepaalde BBP's aan bepaalde wijken een woonbestemming kunnen geven. Een typisch voorbeeld is dat van de Wittevrouwenwijk in Sint-Pieters-Woluwe.

Ce qui est intitulé « production privée de logements moyens » concerne en fait l'ordonnance de 1991 sur le logement moyen, permettant aux communes de céder une partie de leur patrimoine immobilier pour faire du logement moyen. Certaines communes ont utilisé cette possibilité.

Sous les titres « charges d'urbanisme » et « utilisation du produit de la taxe-bureaux », on trouvera également des opérations communales, qui ont utilisé soit des charges d'urbanisme soit le produit de la taxe-bureaux pour construire du logement moyen acquisitif ou locatif.

Le moratoire des ventes de logements sociaux souligne qu'en Région bruxelloise on ne vend plus de logements sociaux, mais en Wallonie, cela s'est fait encore dans les années '90.

La section consacrée à la vente des biens des Régies foncières communales est une proposition inscrite au PRD. Par ailleurs, les contrats de quartier comportent également un volet logement moyen, offrant la possibilité d'acquérir à un prix inférieur au marché dans les quartiers concernés. Enfin, la Régie foncière régionale est considérée surtout pour son rôle de coordination des réserves foncières des pouvoirs publics.

Le chapitre sur l'évaluation de l'offre privée en logement locatif moyen concerne principalement l'ordonnance de 1995 sur la production privée de logement moyen locatif. Cette ordonnance répond à l'ordonnance de 1991 sur la production de logement moyen acquisitif. Elle n'a pas été appliquée à Bruxelles, mais bien en Région wallonne. Ces deux ordonnances, celle de 91 et de 95, se retrouvent reprises dans l'avant-projet de Code du Logement. Le volet trois des contrats de quartier permet de faire du logement locatif moyen, les investisseurs étant garantis par la commune d'une certaine rentabilité de leur logement. En ce qui concerne la location de logements de la SDRB, il existe la possibilité de les louer à un taux de rentabilité de 6,5 % pour viser un public à revenus moyens. Enfin, le PRD propose la création d'une SICAV-logement.

Les deux derniers chapitres ont été fort peu développés. Il s'agit d'une part de l'apport des politiques fiscales, en sachant que la Région peut avoir certaines latitudes en matière de politique fiscale, et que certaines communes interviennent dans le remboursement de centimes additionnels communaux pendant un certain temps; d'autre part, il s'agit de la planification, où certains PPAS peuvent donner à certains quartiers une vocation de quartier de logement moyen. Un exemple typique est celui du quartier des Dames blanches à Woluwé St-Pierre.

Slide nr. 17

Aan de hand van tabel nr. 62 van de studie kan een vergelijking worden gemaakt van de maximumbedragen inzake inkomsten, naargelang van het gezinsstatuut en de operatoren. Men vindt er de verschillende maximumbedragen die zijn vastgesteld door de operatoren : de sociale huisvesting, de renovatie- en kooppremies, de hypothecaire leningen van het Woningfonds, de geactualiseerde maximumbedragen van de ordonnantie inzake middelgrote woningen van 1991, de maximumbedragen van de GOMB, en die van de huurderscoöperatieven die afgestemd zijn op die van de GOMB. Men vindt er eveneens een vergelijking met de maximumbedragen van de Waalse Huisvestingsmaatschappij.

Slides nrs. 18 en 19

De tabellen nrs. 63 en 64 maken een vergelijking van de verschillende middelen, voor de huurmarkt enerzijds en voor de koopmarkt anderzijds, met de kenmerken van de grond, de wijze van aankoop van de grond, de rendabiliteit, de kosten, enz.

Slide nr. 20

De spreekster trekt nu de conclusies.

In de eerste plaats legt de spreekster de nadruk op de moeilijkheid om middelgrote inkomens en tusseninkomens te bepalen. In het rapport wordt een reeks cijfers gegeven en worden voorstellen gedaan die moeten worden gecoördineerd, naargelang van de beleidsdoelen.

In verband met de gesubsidieerde toegang tot de eigendom, rijst de vraag welk beleid moet worden gekozen ? De subsidiëring van hypothecaire leningen biedt vele voordelen : de tabellen tonen aan dat de toegang tot de eigendom vergemakkelijkt wordt voor de koopwoningen.

De studie wijst ook op de problemen bij het gebruik van de instrumenten : het is duidelijk dat de GOMB er enig tijd overgedaan heeft om op kruissnelheid te komen. Dat was niet eenvoudig. Dat was ook zo voor de coöperatieve verenigingen van eigenaars. Wat de grondreserves betreft, bij voorbeeld in Sint-Pieters-Woluwe (Wittevrouwenwijk), ziet men hoe moeilijk het is om deze grondreserve te valoriseren. Partnerschappen tussen de overheid en de privésector zijn niet eenvoudig om te beheren. In een studie die de spreekster heeft uitgevoerd over renovatie, is dit probleem bij het beheer, het partnerschap en het opzetten van dergelijke projecten in de verf gezet.

Wat de belangstelling van de koper betreft, stelt men vast dat de prijzen, zelfs als ze concurrerend zijn, aan de hoge kant blijven en de kopers ontmoedigen, te meer daar er een aantal noodzakelijke verplichtingen zijn.

Transparent n° 17

Le tableau n° 62 de l'étude permet la comparaison des plafonds en matière de revenus déterminés suivant le statut familial et les opérateurs. On retrouve les différents plafonds définis par les opérateurs : le logement social, les primes à la rénovation et à l'acquisition, les prêts hypothécaires bonifiés par le Fonds du logement, les plafonds actualisés de l'ordonnance logement moyen de 1991, les plafonds de la SDRB, et ceux des coopératives de locataires qui se sont alignés sur ceux de la SDRB. On trouve également une comparaison avec les plafonds de la Société Wallonne de Logement.

Transparents nos 18 et 19

Les tableaux nos 63 et 64 établissent une comparaison des différents outils, pour le marché locatif d'une part et pour le marché acquisitif d'autre part, en donnant les caractéristiques du foncier, les modes d'acquisition du foncier, le taux de rentabilité, les coûts, etc.

Transparent n° 20

L'oratrice en vient maintenant aux conclusions.

En premier lieu, l'intervenante met en évidence la difficulté de détermination des « revenus moyens » ou « revenus intermédiaires » : il y a dans le rapport une série de chiffres et de propositions qu'il faut coordonner en fonction d'objectifs politiques.

En ce qui concerne l'accès subsidié à la propriété, quelles politiques choisir ? La subsidiation des prêts hypothécaires offre de nombreux avantages : les tableaux montrent que l'accès à la propriété est rendue plus aisée pour les logements acquisitifs.

L'étude met aussi en évidence les difficultés de mise en oeuvre des outils : il est clair que la SDRB a mis un certain temps pour acquérir un rythme de croisière. Cela n'a pas été simple. Il en va de même pour les coopératives de propriétaires. En ce qui concerne les réserves foncières, par exemple à Woluwé St Pierre (quartier des Dames blanches), on voit toute la difficulté de valorisation de cette réserve foncière. Les partenariats entre le public et le privé ne sont pas simples à gérer. Dans une étude que l'oratrice a réalisée par ailleurs sur la rénovation, cette difficulté avait été mise en évidence pour la gestion, le partenariat, la création de tels projets.

En ce qui concerne l'intérêt de la part des acquéreurs, on constate que, même s'ils sont compétitifs, les prix demeurent élevés et découragent les acquéreurs, d'autant plus qu'il y a un certain nombre de contraintes qui sont nécessaires.

De punten 5, 6, 7 en 8 bestaan in bepaalde raadgevingen, met name inzake transparantie : het is immers belangrijk om te beschikken over registers, duidelijke wachtlijsten, enz. Wat de wijze van verwerving van de grond betreft, blijkt erfpacht een efficiënt middel voor de aankoop van grond te blijven, want de overheid blijft controle op de terreinen uitoefenen. Van het recht van voorkoop moet in de praktijk meer gebruik worden gemaakt om speculatie te vermijden en de speculatieve meeropbrengsten te recupereren. In dat kader voeren alle operatoren de verplichting in om tien jaar in de woning te blijven zonder ze te verhuren, te verkopen, enz. Op die manier kan het recht van voorkoop speculatie vermijden. Ten slotte kan men alleen maar pleiten voor een gezamenlijk beheer van de openbare grondreserves om het nut van elke grondreserve voor de verschillende beleidsvelden te analyseren : in dit verband kan de gewestelijke grondregie een grote rol spelen.

Ten slotte is het duidelijk dat een beleid inzake woningen voor middeninkomens een middel is om duurzame territoriale ontwikkeling tot stand te brengen. Bij de herwaardering van de achtergestelde wijken ziet men bijvoorbeeld dat middelgrote woningen (via de GOMB, hypothecaire leningen van het Woningfonds, woningen van de gemeenten) bijdragen tot de gemengdheid van de wijken. Al die beleidsmaatregelen zijn van belang voor de ontwikkeling van het stadsgewest. Het staat nu aan de politici om deze instrumenten te coördineren en er een veel belangrijker statuut aan te verlenen.

1.b. Gedachtewisseling – antwoorden

De voorzitter dankt mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker voor haar uiteenzetting en vraagt de commissieleden zich te beperken tot technische vragen en het politieke debat nog niet aan te gaan.

Aan de hand van tabel nr. 57 van de studie heeft de heer Michel Lemaire vragen over de inkomensstructuur van de kopers van de GOMB. Het is frappant dat bijna een derde van hen een inkomen van minder dan 12.400 euro (500.000 BEF) heeft.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker stelt vast dat die cijfers in de activiteitenverslagen van de GOMB staan.

De heer Michel Lemaire wijst op een ander probleem, namelijk dat van de middelgrote woningen van de gemeenten die steeds meer aangeboden worden. Wat zijn echter de krachtlijnen van het gemeentebeleid om middelgrote woningen aan te bieden ? Het besluit over de renovatie van de huizenblokken, vermeld in nota nr. 33, heeft meer betrekking op de sociale huisvesting ...

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt dat het om twee verschillende aspecten van het door de gemeenten gevoerde huisvestingsbeleid gaat : enerzijds het

Les points 5, 6, 7 et 8 consistent à donner certains conseils, notamment de transparence : il est en effet important d'avoir des registres, des listes d'attente claires, etc. Au niveau du mode d'acquisition du foncier, il apparaît que le bail emphytéotique reste un outil efficace d'acquisition du foncier, car le pouvoir public garde un regard sur les terrains. Le droit de préemption doit être opérationnalisé davantage pour éviter la spéculation et permettre la récupération des plus-values foncières. Dans ce cadre, tous les opérateurs introduisent la nécessité de rester dans le logement pendant dix ans sans le louer, le vendre, etc. Ainsi, le droit de préemption peut éviter la spéculation. Enfin, on ne peut que plaider pour une gestion concertée des réserves foncières publiques, pour analyser l'intérêt de l'utilité de chacune des réserves foncières pour les différentes politiques : à cet égard, la Régie foncière régionale peut avoir un rôle important.

Enfin, il est clair qu'une politique du logement moyen est un outil de développement territorial durable. Par exemple, dans la revitalisation des quartiers fragilisés, on voit que le logement moyen intervient (par le biais de la SDRB, des prêts hypothécaires du Fonds du logement, des logements communaux) dans la mixité des quartiers. Toutes ces politiques ont un intérêt dans le développement de la Ville-Région. Il appartient maintenant au Politique de coordonner ces outils, et à leur donner un statut beaucoup plus important.

1.b. Echange de questions – réponses

Le président remercie Mme Marie-Laurence De Keersmaecker pour son exposé, et demande aux membres de la commission de se limiter à des questions techniques sans ouvrir d'emblée le débat politique.

M. Michel Lemaire s'interroge, à partir du tableau n° 57 de l'étude, sur la structure des revenus des acquéreurs de la SDRB. Il est saisissant de voir que parmi eux, près d'un tiers ont des revenus inférieurs à 12.400 € (500.000 BEF).

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker constate que ces chiffres se trouvent dans les rapports d'activité de la SDRB.

M. Michel Lemaire soulève un autre problème, celui du logement moyen communal, que les communes offrent de plus en plus. Mais quels sont les axes de politique communale qui font qu'on offre du logement moyen ? L'arrêté sur la rénovation d'îlots, cité dans la note n° 33, concerne davantage le logement social ...

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond qu'il s'agit de deux volets différents dans les politiques du logement qui sont menées par les communes : d'une part, il y

beleid op het vlak van de sociale woningen en anderzijds het beleid op het vlak van de woningen voor de middeninkomens.

De heer Michel Lemaire vindt dat men zou moeten onderzoeken wat de gemeenten in dit verband doen.

Voorts bevestigt de spreker dat zijn ordonnantie over de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen van 1991 niet veel succes had. In Sint-Lambrechts-Woluwe bijvoorbeeld zijn 850 woningen gebouwd met de stedenbouwkundige lasten en daarna heeft de gemeente een aantal woningen overgekocht dankzij de belasting op de kantooroppervlakte.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker preciseert dat het gaat om appartementen die met de stedenbouwkundige lasten in de Guldelle gebouwd zijn, die enerzijds opnieuw verkocht werden volgens de voorschriften van de ordonnantie van 1991 en anderzijds overgekocht werden door de gemeente met de belasting op de kantooroppervlakte en verhuurd werden in het segment van de middelgrote huurwoningen. De spreekster verwijst naar de hoofdstukken 4.4 en 4.5 van het tweede deel van de studie.

De vertegenwoordiger van de staatssecretaris, de heer Arnaud De Backer, wenst enkele toelichtingen te verstrekken over de studie van mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker. Nadat de studie klaar was, heeft de regering ondertussen de voorwaarden voor de toekenning van een lening van het Woningfonds gewijzigd: men heeft de voorwaarden voor de toekenning van hypothecaire leningen versoepeld. Anderzijds heeft men de aankooppremie afgeschaft. Ten slotte heeft de regering een lening voor jonge gezinnen ingevoerd.

Wat het voorontwerp van huisvestingscode betreft, zal deze code zich in verband met de woningen voor middeninkomens niet beperken tot een loutere coördinatie, maar iets verder gaan. Deze tekst zal te zijner tijd aan de commissie worden bezorgd.

Mevrouw Brigitte Grouwels heeft in verband met de coöperatieve verenigingen van eigenaars van de FESOCOLAB vragen over het feit dat mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker gesproken heeft van de Brusselse rand. Het Gewest is echter slechts bevoegd voor wat zich binnen de 19 gemeenten afspeelt.

Voorts wenst de spreekster een algemenere vraag te stellen: aangezien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet over omvangrijke middelen beschikt om faciliteiten te verstrekken aan de middeninkomens, wat zijn dan de meest interessante instrumenten om een efficiënt beleid inzake woningen voor de middeninkomens te voeren? Is dat steun bij een hypothecaire lening? Een verhoging van het woningaanbod? Kan mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker haar persoonlijk oordeel in dit verband geven?

a la politique du logement social, et d'autre part, la politique du logement moyen.

M. Michel Lemaire estime qu'il faudrait investiguer sur ce que font les communes à cet égard.

Par ailleurs, l'intervenant confirme que son ordonnance sur le logement moyen de 1991 n'a pas eu un succès énorme. A Woluwé St-Lambert par exemple, il s'agit de 850 logements qui ont été produits par les charges d'urbanisme, et par après, la commune a racheté un certain nombre de logements grâce à la taxe sur les bureaux.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker précise qu'il s'agit d'appartements qui ont été construits au Guldelle par des charges d'urbanisme et qui ont été, d'une part, revendus selon les termes de l'ordonnance de 1991, et d'autre part rachetés par la commune grâce à la taxe-bureaux et donnés en location dans le créneau du logement locatif moyen. L'intervenante renvoie aux chapitres 4.4 et 4.5 de la deuxième partie de l'étude.

Le représentant du Secrétaire d'Etat, M. Arnaud De Backer, souhaite apporter quelques précisions à l'étude de Mme Marie-Laurence De Keersmaecker. Depuis la parution de l'étude, le gouvernement a entre-temps modifié les conditions d'octroi du Fonds du logement: on a assoupli les conditions d'octroi des prêts hypothécaires. D'autre part, on a supprimé la prime à l'acquisition. Enfin, le gouvernement a instauré un prêt jeunes ménages.

Quant à l'avant-projet de Code du logement, en ce qui concerne le logement moyen, ce Code ne va pas se limiter à une simple coordination, mais va aller un peu au-delà. Ce texte arrivera en temps utile à la commission.

Mme Brigitte Grouwels s'interroge, en ce qui concerne les coopératives de propriétaires de la FESOCOLAB, du fait que Mme Marie-Laurence De Keersmaecker ait parlé de la périphérie de Bruxelles. Or, la Région n'est compétente que pour ce qui est à l'intérieur des dix-neuf communes.

Par ailleurs, l'intervenante souhaite poser une question plus générale: en effet, la Région de Bruxelles-Capitale ne dispose pas de moyens très importants pour faciliter les revenus moyens. Quels sont donc les instruments les plus intéressants qui permettent une politique efficace du logement moyen? est-ce une aide dans le prêt hypothécaire? une augmentation de l'offre de logement? Mme Marie-Laurence De Keersmaecker peut-elle donner son appréciation personnelle à cet égard?

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker preciseert dat wanneer zij over de « rand » van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest spreekt, het om de tweede gordel gaat : voornamelijk de coöperatieve verenigingen van het Kapelleveld in Sint-Lambrechts-Woluwe, de COBRALO in Ukkel en CHV « Germinal » in Evere.

In verband met de tweede vraag wenst de spreekster zich niet te mengen met de politieke beslissingen. De woorden van Alfred Sauvy « les chiffres sont des innocents qui avouent sous la torture » indachtig, zal mevrouw De Keersmaecker zich hier niet uitspreken over haar voorkeuren, want haar studie wil zo objectief mogelijk zijn.

Mevrouw Brigitte Grouwels stelt bovendien een vraag van statistische aard over de tegemoetkoming door het Gewest bij de hypothecaire leningen. Is het mogelijk om te berekenen hoeveel gezinnen daarvan zouden profiteren ? Welke begroting zou daartoe nodig zijn ? Men zou eventueel een vergelijking kunnen maken met het desbetreffende beleid van de GOMB. Is het mogelijk om dat te berekenen ?

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt ontkennend. Er is niets bestudeerd aan de hand van de begroting. Dat zou mogelijk geweest zijn, als men over meer tijd had beschikt. Die gegevens kunnen echter gemakkelijk gevonden worden in de verschillende begrotingen. Het Woningfonds zou ongeveer 200 leningen per jaar toestaan. Dat kan allemaal aan de studie toegevoegd worden. Voort staan er in de inleiding van het GewOP cijfertabellen.

De voorzitter voegt eraan toe dat men in de gewestbegroting voor elk jaar zou kunnen nagaan welke bedragen het Gewest aan de GOMB geeft en vergelijken met wat er dat jaar op het vlak van de huisvesting voor de middeninkomens is verwezenlijkt, op basis van het jaarverslag van dat jaar. Het rendement van de investering door het Gewest zal echter niet berekend kunnen worden, want als het Gewest een frank bijdraagt, dragen de privé-partners er twee bij. Vergelijkingen met andere instrumenten zijn niet mogelijk. Men zou dan met een methodologisch probleem geconfronteerd worden.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker preciseert dat haar studie ertoe strekt de instrumenten voor een beleid inzake woningen voor de middeninkomens voor te stellen en niet om er een strenge evaluatie van te maken. In dat geval had ze een economische kosten-batenanalyse moeten uitvoeren. Een dergelijke evaluatie zou veel meer tijd in beslag genomen hebben.

Mevrouw Brigitte Grouwels geeft toe dat de commissie niet om dat soort analyse heeft gevraagd. Voorts wenst de spreekster dat de commissie zich niet beperkt tot de instrumenten die thans alleen op het niveau van het Gewest bestaan, maar ook inlichtingen inwint over wat er op het niveau van de gemeenten bestaat en dat men zich interes-

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker précise que lorsqu'elle parle de « périphérie » de la Région de Bruxelles-Capitale, il s'agit de la deuxième couronne : principalement les coopératives du Kapelleveld à Woluwé St-Lambert, de COBRALO à Uccle, et de la cité Germinal à Evere.

En ce qui concerne la deuxième question, l'intervenante ne souhaite pas s'immiscer dans les décisions politiques. Comme le dit Alfred Sauvy, « les chiffres sont des innocents qui avouent sous la torture ». Mme De Keersmaecker ne s'avancera pas ici sur ses préférences, car son étude tend à la plus grande objectivité.

Mme Brigitte Grouwels pose en outre une question d'ordre statistique, sur l'intervention régionale dans les prêts hypothécaires. Est-il possible de chiffrer combien de familles pourraient en profiter ? Quel budget faudrait-il à cet égard ? On pourrait éventuellement comparer avec la politique de la SDRB dans la matière. Est-il possible de chiffrer cela ?

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond par la négative. Rien n'a été fait à partir des budgets. Cela aurait pu être possible, si elle avait disposé de plus de temps. Mais ces renseignements peuvent être trouvés aisément dans les différents budgets. Le nombre d'emprunts accordés par le Fonds du logement doit s'élever à environ 200 par an. Tout ceci peut être inséré en plus dans l'étude. Par ailleurs, dans le volet introductif du PRD, il y a des tableaux chiffrés.

Le président ajoute qu'on pourrait prendre le budget régional, et comparer les sommes que la Région donne à la SDRB en telle année avec ce qui a été réalisé cette année-là en logement moyen, à la lecture du rapport annuel de cette année-là. Mais le rendement de l'investissement régional n'apparaîtra pas, car là où la Région met un franc, le partenaire privé en mettra deux. On ne pourra pas comparer avec d'autres outils. Ainsi, on va se heurter à un problème de méthodologie.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker précise que l'objectif de son étude était de présenter les outils servant à une politique du logement moyen, pas d'en faire d'évaluation pure et dure, auquel cas il aurait fallu faire une analyse économique en termes de coûts-bénéfices. Une telle évaluation aurait demandé beaucoup plus de temps.

Mme Brigitte Grouwels admet que ce type d'analyse n'était pas demandé par la commission. Par ailleurs, l'intervenante souhaite que la commission ne reste pas cantonnée aux instruments qui existent aujourd'hui seulement au niveau de la Région, mais se renseigne sur ce qui est pratiqué au niveau des communes, et qu'on s'intéresse à de

seert voor nieuwe instrumenten, zoals bijvoorbeeld fiscale maatregelen. Op een gegeven ogenblik zal de commissie zich moeten buigen over de kwestie van de beste prijs-kwaliteitsverhouding in het kader van een efficiënt beleid inzake woningen voor de middeninkomens.

De heer Michel Lemaire komt terug op punt 4 van de besluiten van de studie over de belangstelling van de kopers. Er is sprake van de geconventioneerde woning, in feite van de beruchte ordonnantie-Lemaire van 1991. Die ordonnantie had een beperkt succes en slechts drie gemeenten hebben die regeling toegepast: Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe en Jette. De gemeente Sint-Pieters-Woluwe heeft eveneens gebruikgemaakt van deze ordonnantie, maar met als verschil dat het terrein in tien jaar kan worden aangekocht zonder interesten. In Jette zijn alle woningen op plan verkocht: het was een succes. Het probleem is dat de gemeentelijke instanties een project moeilijk kunnen structureren van begin tot einde, maar dit kwam, ondanks de verplichtingen, tegemoet aan een duidelijke vraag van de kopers van wie er zelfs een beetje een stormloop was. Voor andere projecten inzake bouw van geconventioneerde woningen met stedenbouwkundige lasten was er een echte stormloop: in het stadscentrum was er bijvoorbeeld enorm veel belangstelling voor het Novalisproject achter het Rogierplein, dat met stedenbouwkundige lasten is gebouwd.

Wat ten slotte de bouw van middelgrote woningen door de GOMB betreft, is er een schriftelijke vraag gesteld en in het antwoord daarop worden alle details over de gebouwde woningen met de toewijzing ervan sinds 1991 verstrekt.

De heer Bernard Ide heeft vragen over tabel 25 van de studie, waarin men kan vaststellen dat de verkoopprijzen van kleine en middelgrote woningen in tien jaar tijd gestegen zijn van index 100 naar index 150 en de appartementen van index 100 naar index 131. Het indexcijfer van de prijsverhoging van de woningen zou kunnen samenhangen met de hypothecaire interestvoeten. Men zou misschien kunnen vaststellen dat het ene het andere compenseert. Dat is immers de mening van minister Vanhengel. Volgens hem is er geen concurrentie tussen de Gewesten, want de prijzen worden aangepast aan wat de mensen kunnen geven voor een woning.

Voorts bestaat het gevaar dat de vastgoedprijzen op holslaan met de uitbreiding van Europa. De spreker vraagt mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker of ze een prijsstijging van de woningen heeft waargenomen, toen Europa van 6 naar 9, vervolgens van 9 naar 12 en ten slotte van 12 naar 15 lidstaten is overgegaan: is de vastgoedmarkt in die perioden ingrijpend gewijzigd?

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker preciseert dat zij nooit de impact van Europa op de prijzen van de woningen heeft bestudeerd.

In de studie staat niets over de maandelijkse afbetalingen van hypothecaire leningen. Tien jaar geleden betaalde

nouveaux instruments, comme des mesures fiscales, par exemple. A un moment donné, la commission devra se poser la question du meilleur rapport qualité/prix pour une politique efficiente du logement moyen.

M. Michel Lemaire reprend la question posée au point 4 des conclusions de l'étude, au sujet de l'intérêt de la part des acquéreurs. Il est question du logement conventionné, en réalité de la fameuse ordonnance « Lemaire » de 1991. Son succès a été limité, et trois communes seulement ont pratiqué ce système: les communes de Boitsfort, de Woluwé St Lambert et Jette. La commune de Woluwé St-Pierre a également fait l'usage de cette ordonnance, mais un peu différemment, avec la possibilité d'acquérir le terrain en dix ans sans intérêt. A Jette, toute l'opération s'est vendue sur plan: cela a été un succès. Le problème est qu'au niveau des instances communales, il est difficile d'articuler un projet du début à la fin, mais cela correspondait, malgré les contraintes, à une demande évidente de la part des acquéreurs qui se sont même un peu bousculés au portillon. Pour d'autres projets de production de logement conventionné par charges d'urbanisme, les gens se sont vraiment battus: par exemple, au centre ville, notamment une charge d'urbanisme derrière la place Rogier, pour le projet Novalis, il y a eu une ruée.

Enfin, en ce qui concerne la production de logement moyen par la SDRB, une question écrite a été posée, et la réponse comprend tout le détail des logements construits avec leur imputation depuis 1991.

M. Bernard Ide s'interroge sur le tableau n° 25 de l'étude, où on voit que les prix de vente des habitations petites et moyennes sont passés en dix ans d'un indice 100 à un indice 150, et pour les appartements d'un indice 100 à un indice 131. L'indice de l'augmentation du prix des maisons pourrait être corrélé avec le taux hypothécaire. On pourrait peut-être constater que l'un compense l'autre. C'est en effet ce que pense le Ministre Vanhengel: pour lui il n'y a pas concurrence entre les Régions, car les prix s'adaptent en fonction de ce que les gens peuvent donner pour acquérir une habitation.

Par ailleurs, avec l'élargissement de l'Europe, les prix de l'immobilier risquent de s'emballer. L'intervenant demande à Mme Marie-Laurence De Keersmaecker si elle a observé une augmentation des prix du logement lorsque l'Europe est passée de 6 à 9 puis de 9 à 12 et enfin de 12 à 15 pays: y a-t-il eu un bouleversement sur le marché de l'immobilier à ces dates?

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker précise qu'elle n'a jamais étudié l'impact de l'Europe sur les prix du logement.

En ce qui concerne les mensualités des remboursements des prix hypothécaires, c'est un manque de l'étude. Il y a

men tussen 10.000 en 11.000 BEF terug per miljoen. Vandaag betaalt men ongeveer 7.000 BEF per miljoen terug en er was een periode waarin dat nog minder was. De maandelijkse afbetalingen zijn dus zeer aantrekkelijk.

De heer Alain Daems heeft vragen over tabel nr. 47. Hij kan de eerste drie regels van dat tabel begrijpen, maar wat betekenen de cijfers in de titel « analyse van het gezinsbudget » ?

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt dat die cijfers afkomstig zijn van tabel nr. 44. Het NIS publiceert immers regelmatig een onderzoek naar het budget van de gezinnen, waarin men een aantal gegevens over huisvesting vindt. De studie is echter niet op huisvesting toegespitst. Het probleem is dat de steekproef voor Brussel niet representatief is, want er zijn soms afwijkende resultaten. Dat bewijst hoe moeilijk het is statistieken te interpreteren. Wat de rij « kwaliteit en comfort van de woning » in tabel nr. 47 betreft, zijn deze cijfers afkomstig van de tabellen nr. 45 en 46, die eveneens gebaseerd zijn op het onderzoek, « Diversités urbaines », dat in 1998 werd uitgevoerd.

De heer Alain Daems staat stil bij tabel nr. 8, die de Brusselse en Belgische belastingplichtigen per inkomensschijf rangschikt. Men stelt vast dat Brussel het sterk ondervertegenwoordigd is (71 %) in de inkomensschijf tussen 43.000 euro (1.750.000 BEF) tot 50.000 euro (2.000.000 BEF). Gaat het hier om inkomensschijven of om decielen ?

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker preciseert dat hier om schijven en niet om decielen gaat. De twee zijn complementair.

Volgens de heer Alain Daems zijn de meest opvallende cijfers in verband met de ondervertegenwoordiging, namelijk 83 %, 88 % en 71 %, te vinden in de schijf van 31.000 euro (1.250.000 BEF) tot 50.000 euro (2.000.000 BEF). Dat is de interessantste schijf die van belang is voor de commissie, omdat ze de middelste categorie zou kunnen vormen. Men zou er echter ook van kunnen uitgaan dat de interessantste schijven de schijven van minder dan 12.400 euro (500.000 BEF) zijn, die met 112 % en 117 % oververtegenwoordigd zijn. Deze schijf is des te verontrustender, want deze bevolkingsgroep is duidelijk de armste. Hoe kan men deze tabellen interpreteren ? Uit statistisch en wetenschappelijk oogpunt kunnen de cijfers en de context ervan op verschillende manieren gerelativeerd worden.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker verduidelijkt dat deze tabel opgesteld is uit het oogpunt van de middelgrote woningen.

Uit het oogpunt van de dualisering kan men deze tabellen helemaal anders interpreteren en aan de alarmbel trekken in verband met de verpaupering van het Gewest. Het gaat om iets anders, aangezien de studie toegespitst is op

dix ans, on remboursait entre 10 et 11.000 FB par million. Aujourd'hui, on rembourse environ 7.000 FB par million, et il y a eu une époque où c'était encore moins cher. Les mensualités étaient donc très attractives.

M. Alain Daems s'interroge sur le tableau n° 47 : les trois premières lignes du tableau sont compréhensibles par lui, mais que représentent les chiffres à l'intitulé « Analyse du budget des ménages » ?

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond que ces chiffres viennent du tableau n° 44. En effet, l'INS publie régulièrement une enquête sur le budget des ménages, où on trouve un certain nombre de données relatives au logement. L'étude n'a pas été centrée dessus principalement. Le problème est qu'à Bruxelles, l'échantillonnage n'est pas représentatif, car il y a des résultats parfois aberrants. Cela montre bien la difficulté d'interprétation des statistiques. En ce qui concerne l'intitulé « Qualité et confort du logement » dans le tableau n° 47, ces chiffres proviennent des tableaux 45 et 46, également basés sur une enquête, réalisée en 1998, et intitulée « Diversités urbaines ».

M. Alain Daems s'interroge plus fondamentalement sur le tableau n° 8, qui classe par classe de revenus les déclarants bruxellois et belges. On remarque que la plus grande sous-représentation à Bruxelles (71 %) se situe dans la tranche de revenus allant de 43.000 € (1.750.000 FB) à 50.000 € (2.000.000 FB). Il s'agit ici de tranches de revenus, pas de déciles ?

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker précise qu'il s'agit ici de tranches, pas de déciles. Les deux sont complémentaires.

Pour M. Alain Daems, les chiffres les plus marquants en ce qui concerne la sous-représentation, allant de 83 %, 88 % et 71 %, se situent dans la tranche allant de 31.000 € (1.250.000 FB) à 50.000 € (2.000.000 FB). C'est la tranche la plus intéressante pour la commission, en ce qu'elle pourrait constituer la catégorie moyenne. Mais on pourrait également considérer que les tranches les plus intéressantes sont celles de la sur-représentation des tranches inférieures à 12.400 € (500.000 BEF) qui sont sur-représentés à 112 et 117 %. Cette tranche est particulièrement préoccupante car cette population est nettement la plus pauvre. Comment peut-on lire ce tableau ? En effet, du point de vue statistique et scientifique, il y a plusieurs relativisations possibles des chiffres et de leur contexte.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker précise que ce tableau a été réalisé dans une optique de logement moyen.

Si on prend l'optique de la dualisation, on peut considérer ce tableau tout à fait autrement, et tirer la sonnette d'alarme sur l'appauvrissement de la Région. Il s'agit ici d'autre chose, puisque l'étude s'est focalisée sur le logement

de middelgrote woningen, overeenkomstig het verzoek van de commissie. Er zijn redenen voor de ondervetgenwoordiging van de middeninkomens : die is onder meer te wijten aan het feit dat mensen met een middeninkomen naar de Brusselse rand trekken. Voorts hebben studies aangetoond dat sommige bevolkingsgroepen gevangen zitten in de armste wijken. Sociologen hebben voor de ondervetgenwoordiging van de middeninkomens naar andere redenen dan de uittocht gezocht : de mondialisering, een minder billijke verdeling van de lonen, enz. In de steden gaat het voornamelijk om enerzijds de uittocht en anderzijds de aantrekkingskracht van de stad op een andere bevolkingsgroep. Deze sociologische mechanismen worden uitgelegd tussen de tabellen 16 en 17 van de studie.

De heer Alain Daems vraagt wat er zou gebeuren als deze bevolkingsgroep met een middeninkomen zou blijven, met andere woorden als de uittocht zou afnemen : zou dat de prijzen van de woningen doen stijgen ?

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt dat er in het Waals Gewest over dit onderwerp een economische studie is uitgevoerd. Deze studie legt het verband tussen de prijzen en de beschikbare woningen en terreinen. Uit deze studie blijkt dat die band niet zo evident is : er is aangetoond dat zelfs als het aantal beschikbare woningen en terreinen daalt, de prijsstijging niet wezenlijk is. In Vlaanderen daarentegen is aangetoond dat de prijzen gestegen zijn en dat de beschikbare woningen tegelijk vermindert zijn.

De heer Alain Daems vraagt de commissie of het mogelijk zou zijn om mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker opnieuw uit te nodigen, nadat alle debatten gevoerd zijn. De commissie zou immers het verband met de studie uit het oog kunnen verliezen. De denksporen of de eventuele conclusies van de commissie zouden misschien vergeleken kunnen worden met de inhoud van de studie. Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker wordt niet verzocht de conclusies van de commissie goed te keuren, maar het zou interessant zijn om feedback te krijgen.

De voorzitter onthoudt de suggestie van de heer Daems : de commissie zal dat opnieuw bespreken, maar dat stond niet in de initiële planning.

Mevrouw Isabelle Emmery heeft vragen over de methodologische keuzen van mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker. Bij het afbaken van de middeninkomens is nooit rekening gehouden met de gezinssamenstelling. Wat dit laatste betreft, kan men dus geen link leggen met de instrumenten die daar wel rekening mee houden.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker merkt op dat deze differentiëring volgens de gezinssamenstelling niet verwerkt is in de grenzen, maar wel in de tabellen.

moyen, conformément à la demande de la commission. Il y a des raisons à cette sous-représentation des revenus moyens : celle-ci est due notamment à une émigration de populations à revenus moyens vers la périphérie de Bruxelles. Par ailleurs, des études ont montré la captivité de certaines populations dans certains quartiers les plus pauvres. Les sociologues ont cherché d'autres motifs que l'émigration à la fuite des revenus moyens : la mondialisation, les salaires moins bien répartis, etc. Dans les villes, il s'agit principalement, d'une part, de l'émigration, et d'autre part, de l'attractivité de la ville sur une autre catégorie de population. Ce sont des mécanismes sociologiques qui sont expliqués entre les tableaux 16 et 17 de l'étude.

M. Alain Daems se demande ce qui arriverait si cette population à revenus moyens restait, c'est-à-dire si l'émigration diminuait : est-ce que cela aurait un effet de pression à la hausse sur les prix des logements ?

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond qu'une étude économétrique a été réalisée en Région wallonne à ce sujet. Cette étude faisait le lien entre les prix et la disponibilité en logements et en terrains. Cette étude a montré que le lien n'est pas aussi évident : il a été démontré que même si la disponibilité diminuait, l'augmentation des prix n'est pas fondamentale. En Flandre, par contre, il a été prouvé qu'il y a eu des augmentations de prix en fonction d'une diminution des logements disponibles.

M. Alain Daems demande à la commission s'il est possible, après tous les débats, de réinviter Mme Marie-Laurence De Keersmaecker. La commission pourrait en effet perdre complètement le lien avec l'étude. Il faudrait éventuellement confronter les pistes ou les conclusions éventuelles de la commission, avec le contenu de l'étude. Il n'est pas demandé à Mme Marie-Laurence De Keersmaecker d'avaliser les conclusions de la commission, mais il serait intéressant d'avoir un retour.

Le président retient la suggestion de M. Daems : la commission en rediscutera. Mais cela n'avait pas été prévu au départ.

Mme Isabelle Emmery s'interroge sur les choix méthodologiques qui ont été réalisés par Mme Marie-Laurence De Keersmaecker. D'une part, en ce qui concerne la prise en compte des revenus, à l'établissement des bornes de revenus moyens, il n'est jamais tenu compte de la composition des ménages. On ne peut donc pas faire le lien en termes de situation familiale avec les outils qui le prévoient.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker fait remarquer que cette différenciation en termes de composition de ménage ne se retrouve pas dans les bornes, mais bien dans les tableaux.

Mevrouw Isabelle Emmery merkt eveneens op dat bij de vaststelling van de inkomens geen rekening is gehouden met spaargeld, de inkomsten uit onroerende goederen en andere parameters zoals de relaties tussen de generaties. Daarnaast is er ook het probleem van de inkomens van de zelfstandigen. In verband met het feit dat geen rekening is gehouden met de gezinssamenstelling, maakt de studie gewag van een verpaupering van de Brusselse bevolking, maar is deze verpaupering niet te wijten aan een wijziging in de sociologische structuur van de stad, bijvoorbeeld aan een stijging van het aantal alleenstaanden en aan een daling van het aantal gezinnen? Ten slotte wordt bij de vaststelling van de verkoopprijzen en tabellen geen rekening gehouden met de rechten van overgang.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker merkt op dat met de gezinssamenstelling geen rekening is gehouden in de grenzen, maar wel in de tabellen.

Mevrouw Isabelle Emmery vraagt waarom men bij de vaststelling van de categorieën van huurprijzen geen rekening heeft gehouden met de lasten? Voorts maken de tabellen in vergelijking met de andere Gewesten gewag van een tekort aan gezinnen waarvan het inkomen zich tussen 18.600 euro (ongeveer 750.000 BEF) en 50.000 euro (2.000.000 BEF) bevindt. Van deze situatie wordt echter een foto gemaakt op een bepaald ogenblik. Zal deze tendens zich doorzetten of zich stabiliseren? Zou dat in dit laatste geval betekenen dat de beleidsmaatregelen thans tegemoetkomen aan de behoeften die vroeger niet vervuld werden? Is er een analyse van de beginsituatie gemaakt?

Ten slotte deelt de studie de stedenbouwkundige lasten in bij het grondbeleid. De stedenbouwkundige lasten hebben echter betrekking op de productie van de woningen door de privé-sector en hebben bijgevolg niets te maken met het overheidsbeleid.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker preciseert dat dit een manier is om rekening te houden met de speculatieve meerwaarden: vanuit economisch oogpunt kunnen ze ingedeeld worden bij het grondbeleid, want het gaat niet om een initiatief van de privé-sector.

Wat uit de bestaande statistieken kon worden afgeleid in verband met de grootte van de gezinnen staat in de tabellen nr. 5 en nr. 9. Men stelt inderdaad vast dat de alleenstaanden oververtegenwoordigd zijn. Die oververtegenwoordiging neemt toe in de decielen naargelang van het aantal kinderen. Voorts is er een tabel die aantoont dat hoe meer kinderen er zijn, hoe hoger het inkomen is. Dat wordt niet echter uitgediept.

Wat de inkomensstatistieken betreft, is het juist dat geen rekening werd gehouden met een aantal zaken. De studie heeft gebruikgemaakt van de bestaande statistieken: voor het spaargeld bijvoorbeeld heeft de studie zich gebaseerd op het onderzoek naar het gezinsbudget. Men stelt vast dat er geen perfecte statistiek bestaat: men gebruikt wat men heeft en men probeert verschillende gegevens aan elkaar te toetsen.

Mme Isabelle Emmery fait également remarquer que dans l'établissement des revenus, il n'est pas tenu compte de l'épargne, des revenus immobiliers, et d'autres paramètres comme les relations inter-générationnelles. De même, se pose le problème de la prise en compte des revenus des indépendants. Au sujet de la non prise en compte de la composition des familles, l'étude fait état d'un appauvrissement de la population bruxelloise, mais cet appauvrissement n'est-il pas dû à un changement dans la structure sociologique de la ville, par exemple à une augmentation du nombre d'isolés et à une diminution des ménages? Enfin, l'établissement des prix de vente dans les tableaux ne tiennent pas compte des droits de mutation.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker fait remarquer que cette prise en compte ne se fait pas dans les bornes, mais bien dans les tableaux.

Mme Isabelle Emmery se demande pourquoi, dans l'établissement des bornes de loyers, on n'a pas tenu compte des charges? Par ailleurs, les tableaux font état, par rapport aux autres régions, d'un déficit de population en termes de ménages dont le revenu se situe entre 18.600 € (750.000 FB) et 50.000 € (2.000.000 FB). Or, cette situation est clichée à un moment déterminé. Cette tendance perdure-t-elle? S'est-elle stabilisée? Dans ce cas, cela voudrait-il dire que les politiques répondent maintenant aux besoins qui n'étaient pas satisfaits par ailleurs? Y a-t-il une analyse de départ?

Enfin, l'étude classe les charges d'urbanisme dans les politiques foncières. Or, les charges d'urbanisme concernent une production de logement par le secteur privé, et n'ont donc rien à voir avec une politique publique.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker précise qu'il s'agit d'une forme de captation des plus-values foncières: on peut le classer du point de vue économique dans les politiques foncières, car ce n'est pas une initiative du privé.

En ce qui concerne la taille des familles, ce qui a pu être dégagé des statistiques existantes se trouve dans les tableaux n° 5 et n° 9. On constate effectivement une surreprésentation des isolés. Celle-ci augmente dans les déciles en fonction du nombre d'enfants. Il y a un tableau, par ailleurs, qui montre que plus le nombre des enfants augmente, plus les revenus augmentent. Mais cela n'a pas été développé plus avant.

En ce qui concerne les statistiques de revenus, il est vrai qu'une série de choses n'ont pas été comptabilisées. L'étude a utilisé les statistiques existantes: par exemple pour l'épargne, elle s'est basée sur l'enquête sur le budget des ménages. On constate qu'il n'existe pas de statistique parfaite: on prend ce qu'on a et on essaye de faire des recoupements.

De huurlasten werden verwerkt in het onderzoek naar het gezinsbudget. In het onderzoek is aan het Observatorium van de huurprijzen gevraagd welke lasten de huurders betaalden. Dit gegeven kan moeilijk verwerkt worden, want alles hangt af van wat de huurder als last beschouwt : als hij bijvoorbeeld zelf de verwarming betaalt, zal de huurder dat niet als een huurlast beschouwen.

Men had dieper kunnen ingaan op de gezinssamenstelling, maar dat was geen prioriteit volgens het bestek van de studie.

Het tekort aan gezinnen met een middeninkomen is wel degelijk een constante trend, die trouwens alleen maar toeneemt. Op tabel nr. 16 stelt men vast dat in 1990 de drie eerste decielen en het laatste deciel oververtegenwoordigd waren. In 1998 was er nog altijd een oververtegenwoordiging van de vier eerste decielen, wat de analyse dat de bevolking verpaupert bevestigt; men stelt echter ook vast dat het laatste deciel, dat de hoogste inkomens vertegenwoordigt, ondervertegenwoordigd is. Men moet al in de hoogste inkomensschijven zoeken om een oververtegenwoordiging te hebben. Daarom is tabel nr. 8 een aanvulling van de tabel per deciel, want het tiende deciel, dat de inkomens van meer dan 42.000 euro (1.700.000 BEF) bevat, is ondervertegenwoordigd als men het hele deciel beschouwt, maar men stelt vast dat er een oververtegenwoordiging is vanaf een inkomen van 62.000 euro (2,5 miljoen BEF).

Het gaat bijgevolg om een constant gegeven. In de jaren 80 stelt men vast dat deze trend zich doorzet, als men ervan uitgaat dat de dualisering van de stad en de ondervertegenwoordiging van de middeninkomens negatief is voor de ontwikkeling van Brussel. Dat was niet het geval in de jaren '70.

De heer Mostafa Ouezekhti vindt tabel nr. 8 de belangrijkste : de middelgrote woningen zijn immers bij voorkeur bestemd voor de inkomensschijf tussen 31.000 euro (1.250.000 BEF) tot 50.000 euro (2.000.000 BEF), want die bevolkingsgroepen vluchten het meest weg uit de stad, aangezien ze er geen woning vinden.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker bevestigt deze opmerkingen en voegt eraan toe dat deze inkomenscategorie ook meer keuzemogelijkheden heeft : ofwel binnen het Gewest blijven ofwel naar de rand trekken. De armen hebben deze keuze niet.

Volgens de heer Mostafa Ouezekhti is het probleem dat de mensen een vaste woning moeten vinden. Hoe kan men deze bevolkingsgroep, die sinds de jaren '70 de stad is blijven ontvluchten, in de stad houden ? Hoe zou men dit kunnen doen met een sterk politiek gebaar ?

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker denkt dat de keuze van de woning voor de mensen in deze inko-

Les charges des loyers ont été comptabilisées au niveau de l'enquête sur le budget des ménages. Dans l'Observatoire des loyers, l'enquête demandait effectivement quelles étaient les charges payées par les locataires, ce qui est difficile à exploiter, car tout dépend de ce que le locataire considère comme charge : par exemple, s'il paye le chauffage lui-même, le locataire ne le considérera pas comme une charge.

Au niveau de la situation familiale, on aurait pu faire quelque chose de plus détaillé, de plus approfondi, mais ce n'était pas une priorité du cahier des charges.

Pour le déficit du nombre de ménages à revenus moyens, il s'agit bien d'une constante, qui ne fait d'ailleurs que se renforcer. Lorsqu'on considère le tableau n° 16, on observe en 1990 une sur-représentation des trois premiers déciles ainsi que du dernier décile. En 1998, il y a toujours une sur-représentation des quatre premiers déciles, ce qui confirme l'analyse de l'appauvrissement de la population; mais on constate aussi que le dernier décile, qui représente les revenus les plus élevés, est sous-représenté. Il faut aller dans les tranches les plus importantes de revenus pour avoir une sur-représentation. C'est la raison pour laquelle le tableau n° 8 est complémentaire au tableau par décile, car le dixième décile, qui reprend des revenus supérieurs à 42.000 € (1.700.000 FB), est sous-représenté si on considère tout le décile, mais on constate qu'à partir d'un revenu de 62.000 € (2,5 millions FB), on a une sur-représentation.

Il s'agit donc d'une constante. Dans les années 80, on constate que cette constante va de mal en pis si on considère que la dualisation de la ville et la sous-représentation des revenus moyens est quelque chose de négatif pour le développement de Bruxelles. Ce n'était pas le cas dans les années 70.

M. Mostafa Ouezekhti estime que le tableau n° 8 est le plus important : le « cœur de cible » du logement moyen est, en effet, la grosse fourchette de revenus, qui va de 31.000 € (1.250.000 FB) à 50.000 € (2.000.000 FB), car ce sont ces populations qui subissent le plus d'exode urbain, puisqu'ils n'arrivent pas à se fixer.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker confirme ces propos, et ajoute que c'est une catégorie de revenus qui a aussi une plus grande possibilité de choix : soit de rester à l'intérieur de la Région, soit d'émigrer dans la périphérie. Les plus pauvres n'ont pas ce choix.

M. Mostafa Ouezekhti estime qu'il s'agit d'un problème de fixation de personnes dans un logement. Comment peut-on fixer cette population qui, depuis les années 70, connaît un exode urbain constant ? Comment pourrait-on faire pour fixer ces gens par un geste politique fort ?

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker pense que, dans cette catégorie de revenus, le choix de localisation

mencategorie gemaakt wordt op basis van een aantal persoonlijke criteria, zoals het aantal kinderen en onder meer het inkomen. Hoe hoger het inkomen, hoe minder zwaar de beperking door het inkomen weegt. Beleidsmaatregelen ad hoc zullen minder impact hebben op de bevolkingsgroep met de hoogste inkomens, aangezien die mensen de keuze hebben. Daarin zit net de moeilijkheid van een beleid inzake middelgrote woningen, want men richt zich tot mensen die een keuze hebben. De armen hebben geen keuze.

Volgens de heer Mostafa Ouezekhti is de studie gefocust op woningen voor mensen met een middeninkomen, met uitsluiting van de hoge en de laagste inkomens. Personen met een laag inkomen hebben een andere behoefte, die meer in de sfeer van de sociale huisvesting ligt : dit is een ander vraagstuk waarvoor andere hefbomen gebruikt moeten worden.

De heer Alain Daems vraagt of het gebrek aan woningen voor de grote gezinnen in kaart en in verband met de stadsvlucht is gebracht.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt dat deze studie niet werd uitgevoerd.

De voorzitter preciseert dat dit onderzoek niet binnen het bestek van de studie valt. Deze vraag wordt echter beantwoord in de studie « Habiter Bruxelles », een sociologische studie die uitgevoerd werd op basis van de redenen van de Brusselaars om Brussel te verlaten : deze studie werd uitgevoerd door mevrouw Françoise Noël van de ULB. Dit is echter een andere soort studie.

In deze studie zou het niet alleen met het inkomen rekening worden gehouden, maar ook met de levenskwaliteit in de stad.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat de mensen niet alleen in Brussel, maar ook in kleinere steden in de rand, in groene gebieden, willen gaan wonen. Dat zijn echter andere keuzecriteria.

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker bevestigt deze tendens : er spelen naast huisvesting andere factoren mee, zoals mobiliteit of leefomgeving.

De heer Yaron Pesztat heeft vragen bij de bepaling van het aanbod. Tabel nr. 21 bevat de gemiddelde verkoopprijs van de woningen : men vindt er bijvoorbeeld het cijfer 110.000 euro (4,4 miljoen BEF). Dit cijfer doet hetzelfde probleem rijzen als de cijfers over het gemiddeld inkomen. Kan men statistisch gezien mediane prijzen vaststellen zoals men mediane inkomens vaststelt ? Kan men prijskwartielen bepalen ? Er is een groot verschil tussen de verkoop van huis in Ukkel voor 600.000 euro en een kleine arbeiderswoning voor 6.000 euro. In dit stadium hebben gemiddelden niet veel betekenis.

résidentielle est un choix qui est fonction d'un certain nombre de critères personnels, comme par exemple le nombre d'enfants, et notamment celui du revenu. Mais plus le revenu est élevé, plus cette contrainte de revenus est relaxée. Une politique aura d'autant moins d'impact sur les catégories de population aux revenus les plus élevés, puisque ces gens ont le choix. Telle est justement la difficulté d'une politique du logement moyen, car on s'adresse à des gens qui ont le choix. Les personnes les plus pauvres n'ont pas ce choix.

Pour M. Mostafa Ouezekhti, l'étude est orientée vers le logement moyen, à l'exclusion des revenus élevés, et des revenus les plus faibles. Les personnes à bas revenus ont une autre demande, plus orientée vers le logement social : il s'agit d'un autre débat, avec d'autres leviers.

M. Alain Daems se demande si le manque d'offre de logement pour les grandes familles a été mesuré et mis en corrélation par rapport à l'exode urbain ?

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond cette étude n'a pas été faite.

Le président précise que cette investigation ne se trouvait pas dans le champ de l'étude. Mais il a été répondu à cette question dans l'étude « Habiter Bruxelles », qui est une étude sociologique qui été réalisée à partir des motivations des Bruxellois à quitter Bruxelles : cela a été fait par Mme Françoise Noël, de l'ULB. Mais on est ici dans un autre registre d'étude.

Dans cette étude, il n'y avait pas que le revenu qui entrainait en ligne de compte, il y avait aussi le critère de la qualité de la vie en ville.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer que ce n'est pas seulement à Bruxelles, mais aussi dans les villes de plus petite importance, que les gens souhaitent aller vivre en périphérie, là où c'est plus vert. Mais ce sont d'autres types de critères de choix.

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker confirme cette tendance : tout est lié à d'autres problématiques que celle du logement, comme la mobilité ou le cadre de vie.

M. Yaron Pesztat s'interroge sur la difficulté de la détermination de l'offre. Au tableau n° 21, on indique des prix moyens de vente des habitations : on peut y lire par exemple un chiffre de 110.000 € (4,4 millions FB). Ce chiffre pose le même problème que ceux sur le revenu moyen. En statistique, peut-on déterminer des prix médians comme on détermine des revenus médians ? peut-on établir des quartiles de prix ? Il y a toute une différence entre la vente d'une maison à Uccle pour 600.000 €, et une petite maison ouvrière pour 6.000 €. A ce stade, les moyennes ne veulent pas dire grand chose.

De heer Mostafa Ouezekhti stelt voor om deze vraag te stellen aan de bankiers, die de verhouding tussen het inkomen van de persoon en de aankoopprijs moeten weten. De bankiers beschikken over deze informatie, die dagelijks bijgewerkt wordt.

De heer Yaron Pesztat stelt zijn tweede vraag : de tabellen nrs. 38 en 39 geven de evolutie weer van het deel van de huurwoningmarkt en van de koopwoningmarkt dat toegankelijk is voor de diverse inkomensdecielen. Dat is een theoretisch deel. Voor een gegeven jaar kan men bijvoorbeeld lezen dat het vierde deciel toegang geeft tot 15 % van de markt, terwijl er in dat jaar geen enkel huis toegankelijk was voor dat deciel. Dit is des te problematischer voor bepaalde decielen en bepaalde marktaandelen, namelijk voor diegenen die de meeste problemen hebben om toegang tot de woningmarkt te krijgen. Zouden de reële markt-aandelen per deciel vastgesteld kunnen worden ?

Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker antwoordt bevestigend op de twee vragen van de heer Pesztat.

De voorzitter dankt mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker voor haar uiteenzetting en antwoorden op de vragen van de commissieleden.

*
* *

1.c. Methodologie

De heer Mostafa Ouezekhti stelt voor dat de commissie hoorzittingen organiseert met de tenoren van de middelgrote woningen : de GOMB en het Woningfonds. Men zou eveneens een hoorzitting moeten organiseren met een gemeente die ervaring heeft met een beleid om jonge gezinnen met middeninkomens in de gemeente te houden.

Mevrouw Brigitte Grouwels wenst eveneens « Wonen in Brussel » te horen, de dienst van de VGC voor personen die in Brussel willen komen wonen.

De voorzitter denkt eveneens aan de studie van mevrouw Françoise Noël « Habiter Bruxelles », waarvan hij gesproken heeft.

De heer Jean-Pierre Cornelissen stelt voor om ook de huisvestingsbeurs van de stad Brussel te horen.

De voorzitter wenst dat de commissieleden hun standpunten inzake middelgrote woningen verduidelijken en dat ze in tabel nr. 8 op basis van inkomensschijven en aandelen op de huurwoning- en koopwoningmarkt bepalen welke doelgroep bij voorrang bewerkt moeten worden. De voorzitter stelt voor om een nabespreking van de studie te houden, om een definitie van de middelgrote woningen vast te stellen.

M. Mostafa Ouezekhti suggère de poser cette question aux banquiers, qui doivent demander le revenu de la personne par rapport au prix d'achat. Les banquiers disposent de cette information au jour le jour.

M. Yaron Pesztat en vient à sa deuxième question : les tableaux nos 38 et 39 montrent l'évolution de la part de marché acquisitif et locatif accessible à chaque décile de revenu. Or, c'est une part théorique. Par exemple, pour une année donnée, on peut lire que le quatrième décile a accès à 15 % du marché alors qu'en réalité, aucune maison n'était accessible cette année-là pour cette part de marché. Et ceci est d'autant plus problématique que pour certains déciles et certaines parts de marché, c'est-à-dire ceux qui ont le plus de difficultés à y avoir accès. Y aurait-il moyen d'approcher le volume réel de parts du marché par décile ?

Mme Marie-Laurence De Keersmaecker répond affirmativement aux deux questions qui ont été posées par M. Pesztat.

Le président remercie Mme Marie-Laurence De Keersmaecker pour son exposé et les réponses qu'elle a données aux questions des commissaires.

*
* *

1.c. Methodologie

M. Mostafa Ouezekhti suggère que la commission auditionne les ténors du logement moyen : la SDRB ainsi que le Fonds du logement. Il faudrait également auditionner une commune pilote qui a de l'expérience dans une politique de stabilisation des jeunes ménages à revenus moyens.

Mme Brigitte Grouwels avait également souhaité auditionner Wonen in Brussel, le service de la VGC qui s'adresse aux personnes désireuses de s'installer à Bruxelles.

Le président pense également à l'étude « Habiter Bruxelles » de Mme Françoise Noël, dont il a parlé.

M. Jean-Pierre Cornelissen propose également d'auditionner la Bourse du logement de la Ville de Bruxelles.

Le président attire l'attention des commissaires afin qu'ils clarifient leur point de vue sur le logement moyen, en reprenant le tableau n° 8, en déterminant quel « cœur de cible » il faudrait viser, en termes de tranches de revenus et de parts de marché acquisitif et locatif. Le président propose de réaliser un débriefing de l'étude, dont l'objectif serait de déterminer une définition du logement moyen.

Mevrouw Caroline Persoons wijst erop dat in de gemeenten interessante experimenten met middelgrote woningen zijn opgezet : bijvoorbeeld in Sint-Pieters-Woluwe in het woningcomplex Venelles. Anderzijds zou er ook een hoorzitting met de bouwfederatie georganiseerd kunnen worden.

De voorzitter stelt voor dat de commissiesecretaris een lijst van de te horen personen opstelt, waarover de commissieleden zich tijdens de volgende vergadering zullen kunnen uitspreken.

In verband met de keuze van de gemeente stelt de heer Alain Daems voor dat de commissie de vertegenwoordigers hoort van een gemeente met een geografisch en sociaal gevarieerder profiel dan Sint-Lambrechts-Woluwe en met gedifferentieerde doelgroepen.

2. Debat (vergadering van 26 februari 2002)

De voorzitter herinnert aan de doelstelling van deze bespreking. Het gaat erom op basis van de studie over de middelgrote woningen, die beoordelingselementen verstrekt, met name details over de inkomensstructuur van de Brusselaars per deciel, en die de marktaandelen vaststelt die voor elk van die decielen toegankelijk zijn, zich een idee te vormen van, enerzijds, de bestaande vraag en, anderzijds, van de evaluatie van de bestaande overheidsinstrumenten. Om hoorzittingen te kunnen organiseren, lijkt het nuttig dat elk commissielid een idee heeft van wat hij onder « middelgrote woning » verstaat. Over welk segment spreekt men ? Dat is de doelstelling van deze bespreking. Zo niet zal men de vragen die men wenst te stellen aan de personen die men wil horen, niet in de juiste context kunnen plaatsen. Op welke inkomensdecielen wenst de commissie te focussen ?

Mevrouw Brigitte Grouwels wenst dat men vertegenwoordigers van de GOMB, van het Woningfonds en van de gemeenten hoort. Voorts zou het interessant zijn om het profiel te kennen van mensen met een middeninkomen. De spreekster stelt ook voor dat de commissie de vertegenwoordigers van « Wonen in Brussel », een instelling van de VGC die informatie verstrekt aan de mensen die in Brussel willen komen wonen, hoort.

Voorts worden in de officiële teksten al gesproken van « middelgrote woningen ». De spreekster wenst dat de commissie eens en voor altijd de beslissing neemt om die woorden te vervangen door de adequatere term « woningen voor middeninkomens ». Zou men vanaf nu kunnen spreken van « woningen voor middeninkomens » ?

Op wie slaat de definitie van de categorie « middeninkomens » ? Een eerste opmerking bestaat erin dat men niet alleen met het inkomen, maar ook met het kadastraal inkomen en de bewoonbare oppervlakte van de woningen rekening zou moeten houden. Wat de inkomens betreft, stelt men in tabel nr. 8 vast dat een zeer grote categorie onder-

Mme Caroline Persoons signale qu'au niveau des communes, il y a des expériences intéressantes dans le logement moyen : par exemple, à Woluwé St Pierre, dans le complexe des Venelles. D'autre part, la Fédération de la Construction pourrait être aussi auditionnée.

Le président propose que le secrétaire de la commission rédige une liste de personnes à auditionner, sur laquelle les commissaires pourront se mettre d'accord lors de la prochaine réunion.

M. Alain Daems suggère, pour le choix de la commune, que la commission auditionne des représentants d'une commune qui a un profil aussi bien géographique que social plus varié que Woluwé St-Lambert, avec des publics différenciés.

2. Débat (réunion du 26 février 2002)

Le Président rappelle quel est l'objectif de la présente discussion. Il s'agit, à partir de l'étude consacré au logement moyen qui donne des éléments d'appréciation, notamment en détaillant la structure des revenus des bruxellois par déciles et en établissant les parts de marché accessibles à chacun de ces déciles, de se faire une idée, d'une part de la demande existante, et d'autre part de l'évaluation de chacun des outils publics existants. Pour pouvoir procéder à des auditions, il paraît utile que chacun des commissaires se fasse une idée de ce qu'il entend par « logement moyen ». Quel créneau souhaite-t-on viser ? Tel est l'objectif de cette discussion. A défaut, on ne pourra décoder les questions que l'on posera aux personnes que l'on souhaite auditionner. Quels sont les déciles de revenus que compte cibler la commission ?

Mme Brigitte Grouwels souhaite que l'on auditionne des représentants de la SDRB, du Fonds du Logement, ainsi que des communes. Par ailleurs, il serait intéressant de connaître le profil de ces gens à revenus moyens. L'intervenante suggère aussi que la commission auditionne des représentants de « Wonen in Brussel », un organisme de la VGC qui informe les gens qui souhaitent s'établir à Bruxelles.

Par ailleurs, les textes officiels font toujours état de « middelgrote woningen ». L'intervenante souhaiterait qu'une fois pour toutes la commission prenne la décision de remplacer ces termes par ceux plus adéquats de « woningen voor middeninkomens ». Pourrait-on, à partir de maintenant, parler de « woningen voor middeninkomens » ?

En ce qui concerne la définition de la catégorie des revenus moyens, à qui s'adresse-t-on ? Une première remarque est qu'il faudrait prendre en considération, non seulement le revenu, mais aussi le revenu cadastral et la surface habitable des habitations que l'on vise. En ce qui concerne les revenus, on s'aperçoit, en considérant le tableau n° 8,

vertegenwoordigd is in het Gewest : het gaat om belastingplichtigen met een inkomen tussen ongeveer 750.000 BEF tot 2.500.000 BEF. Dat is een zeer ruime definitie. Men kan echter vaststellen dat wanneer de auteur van de studie in punt 1.4 de grenzen van de « middeninkomens » tracht te bepalen, de afwijking kleiner is : als men uitgaat van tabel nr. 19, stelt men vast dat de schommeling binnen het Gewest tussen 675.000 BEF en 1.500.000 BEF ligt. De spreekster vindt dat men zich niet mag beperken tot de schommelingen binnen het Gewest, maar dat men ook en vooral rekening moet houden met de inkomens van de personen buiten het Gewest. Als men immers de Brusselaars binnen het Gewest wil houden, moeten we ook andere personen uit Vlaanderen en Wallonië aantrekken. De inkomenscategorieën moeten bijgevolg verruimd worden.

Volgens de heer Jean-Pierre Cornelissen heeft de auteur van de studie de aandacht gevestigd op het probleem om de middeninkomens te bepalen. Men heeft immers te maken met een inkomensschijf tussen het plafond voor de sociale huisvesting en ongeveer 2.000.000 BEF. In dit verband is tabel nr. 8 inderdaad de basistabel. Men ziet zeer goed waar het tekort zich bevindt. Men moet de vraag stellen of mensen Brussel alleen maar wegens de prijzen van de woningen verlaten. In de opeenvolgende GewOP's blijft men maar herhalen dat men de mensen met een middeninkomen terug naar Brussel moet halen. In tabel nr. 8 stelt men echter vast dat er een daadwerkelijk tekort aan mensen met een middeninkomen in Brussel is. Dat is geen goede zaak voor de gemengdheid van de stad. Wanneer men met een inkomensschijf tussen 1.000.000 BEF en 2.500.000 BEF werkt, stelt men vast dat er inderdaad een groot probleem is.

Het tweede probleem zit in de verschillen tussen de inkomens binnen het Gewest zelf. Een woning in Elsene, Woluwe of Ukkel kost immers niet evenveel als in Ganshoren, Koekelberg of Jette. Met dit ruimtelijk aspect moet bijgevolg rekening worden gehouden. In dit stadium zal het bijgevolg zeer moeilijk zijn om te bepalen welk inkomensdecil in aanmerking moet worden genomen. De commissie zal een zeer ruime definitie van de woning voor middeninkomens geven.

De heer Alain Daems is niet overtuigd van het belang van tabel nr. 8. Het gaat immers slechts om belastbare inkomensschijven. Men zou zich veeleer zorgen moeten maken over de oververtegenwoordiging van de categorieën die men er niet in terugvindt. Men moet voor ogen houden dat de doelstelling erin bestaat een bevolkingsgroep te bepalen waarvoor een beleid moet worden opgezet. In dit verband kan men niet zonder een doelgroepbepaling. Maar wanneer mevrouw Grouwels zegt dat de categorieën moeten worden uitgebreid om rekening te houden met de overige Gewesten en wanneer de heer Cornelissen zegt dat men rekening moet houden met een inkomensschijf tussen 1.000.000 BEF en 2.500.000 BEF, is de spreker van oordeel dat men een veel te ruime doelgroep bepaalt. Het zou immers om ongeveer 200.000 personen gaan, wat een te

qu'une très large catégorie est sous-représentée dans la Région : il s'agit des contribuables dont le revenu s'étale d'environ 750.000 FB à 2.500.000 FB. C'est une définition très large. Or, on peut constater, lorsque l'auteur de l'étude, au point 1.4, fait un essai de délimitation de bornes de revenus moyens, que la variation est plus étroite : si on prend le tableau n° 19, on constate qu'en variation intra-régionale, on a une fourchette allant de 675.000 FB à 1.500.000 FB. L'intervenante estime qu'il ne faut pas se limiter aux variations à l'intérieur de la Région, mais qu'il faut aussi et surtout tenir compte des revenus des personnes situées à l'extérieur de la Région. Car si nous voulons maintenir les Bruxellois à l'intérieur de la Région, nous voulons aussi attirer d'autres personnes, venant de Flandre et de Wallonie. Il faut donc élargir le spectre de revenus.

Pour M. Jean-Pierre Cornelissen, toute la difficulté de déterminer les revenus moyens a été mise en exergue par l'auteur de l'étude. En effet, on se situe dans une tranche de revenus qui oscille entre les plafonds du logement social et 2.000.000 FB environ. A cet égard, le tableau n° 8 est réellement le tableau de base. On voit très bien où se situe le déficit. La question à se poser, c'est de savoir si c'est seulement pour des questions de coût que les gens quittent Bruxelles. Dans les PRD successifs, on ne cesse de répéter qu'il faut ramener les revenus moyens à Bruxelles. Or on constate, à lire le tableau n° 8, qu'il y a un authentique déficit de revenus moyens à Bruxelles, et cela n'est pas bon pour la mixité de la ville. Quand on se situe dans une fourchette de revenus allant de 1.000.000 à 2.500.000 FB environ, on observe qu'il y a effectivement un problème important.

Le deuxième problème réside dans les disparités de revenus à l'intérieur-même de la Région bruxelloise. En effet, un logement à Ixelles, Woluwe ou Uccle, n'a pas le même prix qu'à Ganshoren, Koekelberg ou Jette. Il faut donc prendre en compte cette dimension spatiale. A ce stade il sera donc très difficile de dire que c'est tel ou tel décile de revenus qui doit être pris en considération. La définition que la commission donnera du logement moyen sera très large.

M. Alain Daems n'est pas convaincu de l'importance du tableau n° 8. En effet, il ne s'agit que de tranches de revenus imposables. Il faudrait plutôt s'inquiéter de la surreprésentation des catégories qui ne s'y retrouvent pas. Il faut garder à l'esprit l'objectif qu'on s'est fixé, à savoir de déterminer une cible de population pour concevoir une politique publique. A cet égard, on ne peut pas faire abstraction de la nécessité du ciblage. Mais lorsque Mme Grouwels dit qu'il faut élargir le spectre afin de tenir compte des autres régions, et quand M. Cornelissen dit qu'il faut tenir compte d'une fourchette de revenus allant de 1.000.000 FB à 2.500.000 FB, l'intervenant estime qu'on définit une cible qui est beaucoup trop large. Cela fait en effet quelque 200.000 personnes, ce qui n'est pas assez ciblé. L'intervenant plaide pour que les commissaires aient à l'esprit,

grote doelgroep is. De spreker pleit ervoor dat de commissieleden aan de gevolgen voor het overheidsbeleid denken wanneer ze de doelgroep bepalen.

De heer Mostafa Ouezekhti gaat uit van de vaststelling dat de mensen de stad verlaten. Men moet dan nog weten wie ze zijn, waarom ze vertrekken en vooral hoe men ze kan doen terugkeren. De studie verengt al het onderzoeksgebied. Men zal ook moeten weten wat men gaat doen met de mensen die zich juist onder of juist boven de grens zich bevinden. Men zou bijgevolg hoorzittingen moeten organiseren. Dit beleid inzake woningen voor middeninkomens moet alle Brusselaars ten goede komen. Men mag de mensen met een laag inkomen niet uit Brussel weggagen, maar Brussel mag evenmin een soort Monaco worden.

De spreker heeft deze week een studie van Le Vif/L'Express over de vastgoedmarkt gelezen. Men stelt vast dat er een groot verschil is tussen de woningmarkt en de appartementenmarkt. Volgens dit artikel zijn de prijzen op de woningmarkt immers in vijf jaar tijd met 33 % gestegen. Men zou moeten weten of men met de inbreng van overheidsgeld de inflatie niet zal verhogen. Een andere vaststelling is dat het gemiddelde per gemeente niet veel zegt, want men kan op het grondgebied van eenzelfde gemeente verkoopprijzen van 1.000.000 BEF tot 15.000.000 BEF hebben. Ten slotte geeft dit artikel de indruk dat er mensen terug naar de hoofdstad keren, wat zeer bemoedigend lijkt. Sint-Genesius-Rode verliest immers inwoners : de mensen keren terug naar de stad.

De heer Michel Lemaire herinnert eraan dat, wanneer men van woningen voor middeninkomens spreekt, men een problematiek aankaart die eind van de jaren '80 ontstaan is ten gevolge van nieuwe behoeften : naast de sociale huisvesting heeft de overheid immers beseft dat de mensen, ook al hebben ze een inkomen uit arbeid, geen woning konden vinden. Daarnaast hebben er natuurlijk altijd steunmaatregelen voor het verwerven van een eigendom bestaan. Wanneer men van woningen voor middeninkomens spreekt, heeft men niet veel nagedacht alvorens deze termen te gebruiken. Dat waren de woorden van die tijd : na de sociale huisvesting waren er de middelgrote woningen, wat niet veel zin heeft. Men zou beter spreken van « geconventioneerde » woning.

Het kernprobleem in dit debat – dat heeft men met name vastgesteld in verband met de vastgoedzaak in de Brouwersstraat – is de bepaling van het inkomensplafond. Men zou een zeer open debat moeten voeren over de evolutie van deze inkomens. Een eerste opmerking is dat geen enkel jaar hetzelfde is : de waarden schommelen, omdat andere parameters veranderen, met name de hypotheicaire interestvoeten. Er zijn hypotheicaire interestvoeten van 13 % geweest (met een inflatie van 8 %). Toen kon men huizen verkopen voor minder dan 1.000.000 BEF in gemeenten van de tweede gordel op degelijke plaatsen. Men zou dus moeten nagaan in hoeverre men zou kunnen aanvaarden dat de inkomensparameters zouden schommelen. Wat de

quand ils définissent la cible, quelles seront les implications en termes de politique publique.

M. Mostafa Ouezekhti part du constat que les gens quittent la ville. Encore faudrait-il savoir qui ils sont, pourquoi ils partent et surtout comment les faire revenir. L'étude rétrécit déjà le champ d'investigation. Mais il faudrait encore savoir ce qu'on va faire des gens qui se situent juste au-dessus ou juste en-dessous des limites. Il faudra donc procéder à des auditions. Il faut que tous les Bruxellois se retrouvent dans cette politique du logement moyen. Il ne faut pas chasser les faibles revenus de Bruxelles mais il ne faut pas non plus que Bruxelles devienne une sorte de Monaco.

L'intervenant a lu cette semaine une étude faite par le Vif/L'Express sur le marché immobilier. On constate qu'il existe une différence importante entre le marché des maisons et le marché des appartements. En effet, le marché des maisons a augmenté de plus de 33 % en cinq ans, d'après cet article. Il faudrait savoir si, par l'apport de finances publiques, on ne jouera pas aussi le jeu de l'inflation. Un autre constat est que la moyenne par commune n'est pas du tout parlante, car sur le territoire d'une même commune, on peut avoir des ventes qui vont de 1.000.000 FB à 15.000.000 FB. Enfin, cet article donne le sentiment d'un retour des gens vers la capitale, ce qui semble très encourageant. En effet, Rhode-Saint-Genèse perd des habitants : les gens reviennent en ville.

M. Michel Lemaire rappelle que, lorsqu'on parle de logement moyen, on désigne une problématique qui est née à la fin des années '80 à partir de nouveaux besoins : en effet, outre le logement social, l'autorité politique s'est rendue compte qu'il fallait aider les gens qui, même s'ils bénéficiaient de revenus du travail, n'en sortaient pas pour trouver un logement. Evidemment, à côté de cela, il a toujours existé des aides à l'accession à la propriété. Lorsqu'on parle de logement moyen, on n'a pas beaucoup réfléchi avant d'utiliser ces termes, c'était la sémantique de l'époque : après le logement social, il y avait le logement moyen, ce qui n'a pas beaucoup de sens. Il vaudrait mieux parler de « logement conventionné », c'est-à-dire encadré.

La difficulté essentielle de ce débat – et on l'a vu notamment à propos de l'affaire immobilière des Brasseurs – c'est la détermination des plafonds de revenus. Il faudrait un débat très libre sur la question de cette évolution des revenus. Une première remarque est qu'une année n'est pas pareille à une autre : les valeurs fluctuent, parce que d'autres paramètres fluctuent, et notamment les taux hypothécaires. On a en effet connu des taux de 13 % (avec une inflation à 8 %). A cette époque, on pouvait vendre des maisons en-dessous de 1.000.000 FB dans des communes de la seconde couronne dans des endroits corrects. Il faudrait donc voir dans quelle mesure on pourrait accepter que les paramètres de revenus devraient fluctuer. En ce qui

laagste inkomens betreft, is dat niet zo belangrijk, want als iemand een geconventioneerde middelgrote woning koopt, gaat men hem daarom geen proces aanspannen.

De spreker herinnert aan de verbazing van de commissie, toen de inkomens van de kopers van GOMB-woningen onder de loep werd genomen : men heeft vastgesteld dat 30 % van die kopers een inkomen van minder dan 500.000 BEF heeft. Deze situatie heeft vooral te maken met het feit dat het ingediende dossier betrekking heeft op inkomsten die van het voorlaatste jaar dateren. Deze situatie zet aan tot denken. De spreker is het eens met mevrouw Brigitte Grouwels wanneer ze spreekt van belastingplichtigen met inkomens groter dan 2.000.000 BEF. Men zou echter moeten nagaan wat iemand die een huis of een appartement wil kopen, moet betalen, rekening houdend met een lening met een interestvoet van ongeveer 7 % over 20 of 25 jaar die hij zal aangaan, waardoor hij ongeveer 6 à 7.000 BEF per miljoen zal moeten betalen over een periode van 20 of 25 jaar.

De spreker wijst er trouwens op dat men gemakkelijk documentatie in deze periode op Batibouw zou kunnen vinden. De spreker stelt voor dat de commissie daar eens naartoe gaat.

De heer Yaron Pesztat herinnert aan het spreekwoord : « wie veel begeert, veel ontbeert ». De middelen van het Gewest zijn inderdaad beperkt. Het is waar dat men een grote doelgroep zou kunnen bereiken, maar men zou aldus de middelen versnipperen en dus de efficiëntie ervan verminderen. Om efficiënt te kunnen zijn, moet men een beperktere inkomensschijf voor ogen houden.

De spreker stelt overigens voor om een onderscheid te maken tussen de koopmarkt en de huurmarkt. Een bijkomend onderscheid zou erin kunnen bestaan een onderscheid te maken tussen de markt van de huizen en de markt van de appartementen. De vraag is of de kleinste inkomens, tot het 6de deciel, een onroerend goed kunnen kopen. Volgens tabel nr. 42 lijkt het onmogelijk om een goed voor het vijfde deciel te kopen. Misschien zou men een akkoord moeten vinden over het inkomensdeciel vanaf hetwelk een gezin een onroerend goed kan kopen ?

De heer Michel Lemaire wijst erop dat deze kwestie afhangt van de samenstelling van het gezin. Een enkel persoon heeft immers geen problemen om een flat te kopen.

De heer Yaron Pesztat zegt dat men in een algemeen kader moet blijven. Als men tabel nr. 41 als basis neemt, bevindt men zich in de huurmarkt van de woningen met een woonoppervlakte van meer dan 65 m². Vanaf het vierde deciel is geen enkel aandeel meer haalbaar. Voor het vijfde deciel is maar 11 % van de markt haalbaar. De conclusie is dat vanaf een bepaald niveau decielen, men een ingewikkeld systeem op poten zou moeten zetten om de mogelijkheid te bieden een onroerend goed te kopen. Deze inkomens zijn dus verplicht een woning op de huurmarkt te zoeken.

concerne les revenus les plus bas, ce n'est pas tellement important, car si quelqu'un achète un logement moyen conventionné, on ne va pas lui faire un procès pour autant.

L'intervenant rappelle le soubresaut qu'a connu la commission au moment où on a revu la proportion des revenus des acquéreurs de la SDRB : on a constaté que 30 % de ces acquéreurs avaient un revenu inférieur à 500.000 FB. Cette situation est principalement liée au fait de l'introduction du dossier, portant sur des revenus datant de l'avant-dernière année. Cette situation doit donner à réfléchir. L'intervenant est d'accord lorsque Mme Brigitte Grouwels parle de contribuables ayant des revenus jusqu'à 2.000.000 FB. Il faudrait voir, si quelqu'un veut acheter un appartement ou une maison, ce que cela lui coûte, en tenant compte d'un emprunt qu'il va effectuer à un taux de plus ou moins 7 % en 20 ou 25 ans, ce qui va l'amener à un remboursement d'environ 6 à 7.000 FB par million en 20 ou 25 ans.

L'intervenant fait d'ailleurs remarquer qu'on pourrait facilement trouver de la documentation en cette période de Batibouw. L'intervenant suggère que la commission aille y faire une visite.

M. Yaron Pesztat rappelle l'adage : « qui trop embrasse mal étirent ». En effet, les moyens de la Région sont limités. Il est vrai qu'on pourrait cibler très largement une population, mais en risquant alors d'entraîner une dispersion de moyens, et donc de l'efficacité. Pour viser l'efficacité, il faut viser une tranche plus étroite de revenus.

Par ailleurs, l'intervenant suggère de distinguer le marché acquisitif du marché locatif. Une distinction plus accessible consisterait à distinguer le marché des maisons et le marché des appartements. La question est de savoir si les plus petits revenus, jusqu'au 6ème décile, sont susceptibles d'acquérir un bien immobilier ou pas. D'après le tableau n° 42, il est apparemment impossible d'acquérir un bien avant le 5ème décile. Peut-être faudrait-il se mettre d'accord sur le décile de revenus à partir duquel un ménage peut acquérir la propriété d'un bien immobilier ?

M. Michel Lemaire fait remarquer que cette question dépend de la composition du ménage. En effet, une personne seule n'aurait aucun problème à acheter un flat.

M. Yaron Pesztat estime qu'il faut se situer en termes généraux. Si on prend le tableau n° 41, on se trouve dans le marché acquisitif de maisons dont la surface habitable est de plus de 65 m², on constate qu'avant le 4ème décile, pas une seule part n'est accessible. Pour le 5ème décile, seuls 11 % du marché sont accessibles. La conclusion à tirer de cela est que jusqu'à un certain niveau de déciles, il faudrait imaginer un système complexe permettant d'offrir une possibilité d'acquérir un bien immobilier. Ces revenus-là sont donc contraints à se limiter au marché locatif.

De heer Mostafa Ouezekhti vindt dat men veeleer tabel nr. 42 als basis moet gebruiken. Tabel nr. 41 houdt immers geen rekening met de notariskosten, terwijl tabel nr. 42 betrekking heeft op een hypothecaire lening van 100 % van de verkoopwaarde van de woning, met de notariskosten inbegrepen. Deze kosten zijn enorm hoog voor mensen die geen geld gespaard hebben.

De heer Michel Lemaire wijst er opnieuw op dat voor mensen met een beperkt inkomen een appartement minder kost bij aankoop dan bij huur. Als men het probleem van de kleine inkomens wil oplossen, kan men niet voorbij de cijfers van het Woningfonds, waarvan de criteria zopas uitgebreid zijn.

De heer Yaron Pesztat meent dat men veeleer de vergelijking zou moeten maken met de hoge inkomens : zelfs in de hoogste inkomensdecielen zijn er mensen die moeilijk een woning kunnen vinden : bijvoorbeeld het jonge koppel in Oudergem, Sint-Pieters-Woluwe, enz. die kunnen geen woning in hun eigen gemeente vinden, ook al bevinden ze zich in het 9de inkomensdeciel. De vraag is of de overheid deze categorie personen moet helpen. De spreker is het ermee eens dat men in ieder geval geen rekening moet houden met het 10de deciel. Maar als men tabel nr. 7 bekijkt, stelt men vast dat het 9de deciel – met een maximuminkomen van 1.688.555 BEF – eventueel een probleem kan vormen.

Men moet het 6de en 7de deciel, die de kern van onze doelgroep vormen, apart bekijken. Als men het heeft over het 7de en het 8ste deciel, moet men er zich bewust van zijn dat die op 80 % van de Brusselse bevolking betrekking hebben ! Men ziet op de tabel op pagina 36 dat voor het 8ste deciel slechts 12 % van de huurmarkt van de woningen groter dan 140 m², haalbaar is.

De overheid moet zich beperken tot bepaalde instrumenten : het gaat hier niet om de sociale huisvesting, maar wel om een aangelegenheid waarbij de overheid een klein deel ten laste neemt, te weten ongeveer 15 %, dat is het verschil tussen de prijs van een woning van de GOMB en een woning op de markt. Deze investering van de overheid moet zo efficiënt mogelijk zijn. Men moet dus, gelet op de beperkte middelen van het Hoofdstedelijk Gewest, rekening houden met het 5de, 6de en 7de deciel van de bevolking. Het is pas voor het 7de deciel dat de hulp van de overheid het efficiëntst zal zijn : in het 7de deciel vinden wij immers een categorie mensen die bijna voldoende koopkracht voor de koopmarkt hebben.

De spreker wil tot slot het 6de, 7de en 8ste deciel van de bevolking als kern van de doelgroep bereiken. Hoe kunnen wij ervoor zorgen dat deze mensen een huis van 65 tot 140 m² kunnen kopen ? Dat geeft een idee van het soort gebouw dat men nodig heeft. Wat het idee van de flats betreft, zou men kunnen beslissen dat het Hoofdstedelijk Gewest op de markt kleine wooneenheden moet aanbieden.

M. Mostafa Ouezekhti estime qu'il faut plutôt se baser sur le tableau n° 42. En effet, le tableau n° 41 ne prend pas en compte les frais de notaire, tandis que le tableau n° 42 concerne un emprunt hypothécaire de 100 % de la valeur vénale de l'habitation, frais de notaire compris. Ce genre de frais est énorme pour les gens qui n'ont pas d'argent de côté.

M. Michel Lemaire fait à nouveau remarquer que, pour les gens qui ont des petits revenus, acheter un flat coûte moins cher que de le louer. Si on veut régler le problème des petits revenus, il ne faut pas faire l'économie des chiffres du Fonds du Logement, dont les critères viennent d'être élargis.

M. Yaron Pesztat pense qu'il faudrait plutôt faire le parallèle avec les hauts revenus : même dans les déciles de revenus les plus élevés, on trouve des gens qui éprouvent des difficultés à se loger : par exemple le jeune couple à Auderghem, Woluwe-Saint-Pierre, etc ... qui n'arrive pas à se loger dans sa commune, même s'il se trouve au 9ème décile de revenus. Mais la question est de savoir s'il revient aux pouvoirs publics d'aider cette catégorie-là de personnes. L'intervenant convient qu'il ne faut en tout cas pas prendre en considération le 10ème décile. Mais, si on prend le tableau n° 7 en considération, on constate que le 9ème décile – avec un revenu maximum de 1.688.555 FB – peut éventuellement poser problème.

Il faut isoler très clairement le 6ème et le 7ème décile, qui sont notre cœur de cible. Mais quand on parle du 7ème et 8ème décile, il faut se rendre compte que cela concerne 80 % de la population bruxelloise ! On voit sur le tableau de la page 36 qu'au 8ème décile, seuls 12 % du marché acquisitif des maisons de plus de 140 m² leur sont accessibles.

En termes d'action publique, il faut se concentrer sur certains outils : on n'est pas dans le logement social, mais dans une perspective où les pouvoirs publics prennent en charge une petite partie, c'est-à-dire environ 15 %, qui représente la différence de prix entre un logement SDRB et un logement sur le marché. Cet investissement public doit avoir la plus grande efficacité possible. Il faut donc, compte tenu de la pauvreté des moyens de la Région de Bruxelles-Capitale, tenir compte des 5ème, 6ème et 7ème déciles de la population. Ce n'est que sur le 7ème décile que « le coup de pouce » donné par le pouvoir public sera le plus efficace : en effet, au 7ème décile, on a une catégorie de gens qui ne sont pas loin d'être crédibles sur le marché acquisitif.

En conclusion, l'intervenant souhaite aborder comme cœur de cible les 6ème, 7ème et 8ème déciles de la population. Comment faire en sorte que ces personnes puissent acquérir une maison de 65 à 140 m² ? Cela donne une idée du type de bâti qu'il faut. En ce qui concerne l'idée des flats, on pourrait décider que la Région de Bruxelles-Capitale doit aussi mettre sur le marché de petites unités.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat men zich niet moet concentreren op de nieuwe woningen. De tweedehandswoningen komen qua kosten in de buurt van nieuwbouw. De Bouwconfederatie heeft op deze evolutie gewezen.

De heer Alain Daems vindt dat men de kern van de doelgroep moet beperken : hij meent dat de schijf die de heer Yaron Pesztat voorstelt, nog te ruim is, te weten het 6de, 7de en 8ste deciel. Om te kunnen preciseren welk deciel men moet kiezen ontbreekt er nog een aantal elementen. De spreker onthoudt immers uit de voorgestelde studie dat er een probleem is om grote woningen te vinden. Als men het over flats heeft, maakt men reeds impliciete keuzes. De stadsvlucht moet immers in verband gebracht worden met bepaalde scharniermomenten in de levensloop van een koppel. Als men vaststelt dat de mensen fiscaal steeds vaker alleenstaand zijn, moet men toch ook weten dat deze mensen vaak een koppel vormen, die later zullen uiteengaan enz. Deze mensen hebben het moeilijk om een woning te vinden wanneer hun gezin uitbreidt : er zijn dus onvoldoende grote woningen voor de gezinnen. Dat wil niet zeggen dat de overheid de mensen moet helpen om een huis van 15.000.000 BEF te kopen. Hoeft men overigens echt mensen uit Brussel naar hier te halen ? Deze zin komt als een leidmotief terug in de opeenvolgende GewOP's. Maar wat is het gevolg voor de prijzen ? Mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker heeft gezegd dat er volgens haar geen verband is tussen de komst van mensen van buiten het Gewest en de stijgende prijzen. De spreker is daar helemaal niet van overtuigd. De wet van vraag en aanbod vervult vandaag haar rol niet : de prijzen zijn te hoog met als gevolg dat de mensen geen woning vinden. De heer Yaron Pesztat heeft er immers op gewezen dat 80 % van de bevolking slechts tot 12 % van de woningmarkt toegang heeft : de wet van vraag en aanbod zou in principe de prijzen moeten doen dalen. De spreker vreest dat overheidssteun de prijzen alleen maar zal doen stijgen.

De heer Mostafa Ouezekhti meent dat men zich geen zorgen hoeft te maken over mensen die woningen zoeken tegen een prijs van 15.000.000 BEF. Dat is een totaal andere markt. Men moet echter voorkomen dat mensen die willen gaan samenwonen, vertrekken. Als zij in Brussel geboren zijn of hun kinderen in Brussel geboren worden, bestaat er een kans dat zij terugkomen. Men moet de mensen die vertrokken zijn, de kans geven om terug te keren. De mensen die beginnen te werken en die maar beperkte middelen hebben, vinden geen woning. Volgens de spreker is de koopmarkt het interessantst, omdat die uiteindelijk de mensen ervan overtuigt hier te blijven. Wat de woningmarkt van meer dan 10.000.000 BEF betreft, zijn het woningen die onmiddellijk een koper vinden, omdat het hier om een totaal andere markt gaat : de gemiddelde Brusselaar kan dat nooit betalen. De spreker geeft het voorbeeld van « Linkeroever » : daar ging het om « gemiddelde » prijzen voor dergelijke appartementen en men had niet het verwachte succes. In het Hoofdstedelijk Gewest bestaat er een hele regeling voor steun bij de renovatie en men

M. Michel Lemaire fait remarquer qu'il ne faut pas se focaliser sur le logement neuf. Le logement de seconde main se rapproche des coûts du logement neuf. C'est un indice qui a été relevé par la Confédération de la Construction.

M. Alain Daems estime qu'il faut un cœur de cible limité : il estime que la tranche proposée par M. Yaron Pesztat est encore trop large, à savoir les 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} déciles. Pour pouvoir préciser quel décile choisir, il manque encore une série d'éléments. En effet, l'intervenant retient de la présentation de l'étude qu'il y a un problème pour trouver de grands logements. Parler de flats révèle déjà des choix implicites. En effet, le phénomène d'exode urbain est à mettre en relation avec certains moments précis dans le parcours de vie d'un couple. Si on constate que des gens sont de plus en plus isolés fiscalement, il faut savoir que ces gens se mettent souvent en couple, qui se déferont par après etc. ... Or les gens éprouvent du mal à trouver un logement lorsque leur ménage atteint une certaine taille : il y a donc un manque de grands logements pour des familles. Cela ne veut pas dire que les pouvoirs publics doivent aider les gens pour acheter une maison de 15.000.000 FB. Par ailleurs, faut-il vraiment faire venir des gens de l'extérieur ? Cette phrase revient comme un poncif dans les PRD successifs. Mais quel est l'effet sur les prix ? Mme Marie-Laurence De Keersmaecker avait dit qu'il n'y avait pas de corrélation selon elle entre la venue de personnes extérieures à la Région et l'augmentation des prix. Mais l'intervenant n'en est pas convaincu du tout. Aujourd'hui, les lois du marché ne jouent pas du tout leur rôle : les prix sont trop élevés pour que les gens puissent se loger. En effet, M. Yaron Pesztat avait relevé que 80 % de la population n'avait accès qu'à 12 % du marché immobilier : les lois du marché devraient en principe faire baisser les prix. Et l'intervenant craint qu'une aide publique ne contribue encore à faire augmenter davantage les prix.

M. Mostafa Ouezekhti estime qu'il ne faut pas se préoccuper des gens qui cherchent à habiter dans des maisons de 15.000.000 FB. On est sur un tout autre marché. Mais il faut éviter que les gens « en formation de couple » ne partent. S'ils sont nés à Bruxelles ou si leurs enfants sont nés à Bruxelles, on a des chances qu'ils y reviennent. Il faut donner la possibilité aux gens qui sont partis de revenir. Les gens qui se lancent dans un emploi, et qui ont un budget limité, ne trouvent pas à se loger. Ce qui est clairement intéressant selon l'intervenant, c'est le marché acquisitif, car c'est lui qui, en définitive, va fixer les personnes. Pour ce qui est du marché des maisons à plus de 10.000.000 FB, ce sont des biens qui trouveront tout de suite acquéreur, car c'est un autre marché : jamais le bruxellois moyen n'y aura accès. L'intervenant donne l'exemple de « Rive Gauche » : on avait mis des prix « moyens » pour l'acquisition de tels appartements, et cela n'avait pas rencontré le succès espéré. Il y a, en région bruxelloise, tout un système d'aide à la rénovation, qu'il faut utiliser davantage. Il faut avoir le courage politique de se couper, dans ce débat, de nos préoc-

moet daar meer gebruik van maken. Men moet de politieke moed hebben om in dit debat niet aan de armsten te denken, maar zich richten tot mensen met een gemiddend inkomen, omdat er inderdaad instrumenten bestaan die resultaat hebben. Men moet echter voorkomen dat de middelen versnipperd worden.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat het project « Linkeroever » van de GOMB een goed voorbeeld is van de fluctuerende bewegingen waarover hij het had : bij « Linkeroever », een moeilijke wijk, verkocht men appartementen tegen 35.000 BEF per m². Men heeft de prijzen doen zakken. De appartementen werden uiteindelijk verkocht tegen 27.500 BEF per m². Men moet dus soepel zijn. Op de Oude Korenmarkt heeft men tegen deze theoretische prijs van 35.000 BEF per m² verkocht. tien jaar geleden zei men dat men op dezelfde manier diende te investeren op de Oude Korenmarkt als op « Linkeroever ». Vandaag denkt men het tegenovergestelde, wat aantoont dat men soepel moet blijven.

In het eerste GewOP was het de bedoeling om terug te keren naar een bevolking tussen 1.100.000 en 1.150.000 bewoners. De bedoeling was dat de mensen niet vertrokken en dat Brussel aantrekkelijk zou worden en blijven, ook voor de Brusselaars. Op dat ogenblik heeft men de wetgeving voor de middenwoningen opgesteld, met een driedovoudige doelstelling :

- een bepaalde middenklasse helpen;
- de moeilijke wijken herwaarderen (in dat verband is de GOMB een belangrijke speler);
- ook en vooral de tweedehandsmarkt bespelen : als men meer gemiddelde woningen aanbiedt, doet men de prijzen zakken, omdat men er zich goed van bewust is dat een woning kopen niet haalbaar wordt, gelet op de inkomens.

De spreker vindt dat men niet te veel hoeft te speculeren over het ideale deciel. Wil men steun die in verhouding staat tot de inkomens ? Een oplossing zou erin bestaan de lagere decielen meer te helpen ... De vraag die moet beantwoord worden is boven welke prijs de mensen niet meer geholpen zouden moeten worden.

De spreker vindt dat men de heer Janssens van Stadim, de Bouwwconfederatie en vooral het middelgrote Woningfonds, de meest interessante speler voor de woningen, zou moeten horen. Het Woningfonds doet de vraag immers evolueren. Vandaag is de toestand zo geworden dat men een beroep kan doen op het Woningfonds, ook als men geen kinderen heeft.

De heer Jean-Pierre Cornelissen heeft vragen bij de pertinentie van de keuze van het 6de, 7de en 8ste deciel. Volgens tabel nr. 7 heeft het 6de deciel immers betrekking op inkomens tussen 680.646 BEF en 800.536 BEF

cupations envers plus pauvres, afin de cibler les gens aux revenus moyens, car il y a effectivement des outils qui fonctionnent. Encore faut-il éviter le saupoudrage de moyens.

M. Michel Lemaire relève que le projet « Rive Gauche » de la SDRB est illustratif du phénomène de fluctuation dont il parlait : à « Rive Gauche », qui est un quartier difficile, on vendait des appartements à 35.000 FB/m², et on a dû baisser les prix. Les appartements se sont finalement vendus aux alentours des 27.500 FB/m². Il ne faut donc pas figer les situations. A la Vieille Halle aux Blés, on a vendu à ce prix théorique de 35.000 FB/m². Il y a dix ans, on avait dit qu'il fallait investir de la même façon à la Vieille Halle aux Blés qu'à Rive Gauche; aujourd'hui, on pense le contraire, ce qui montre qu'il ne faut pas figer les situations.

Le premier PRD parlait de revenir à une population se situant entre 1.100.000 et 1.150.000 habitants environ. On souhaitait que les gens ne partent pas, que Bruxelles soit et reste accueillant y compris pour les Bruxellois. C'est à ce moment-là qu'on a mis en place des législations pour le logement moyen, qui avaient un triple but :

- aider une certaine classe moyenne,
- requalifier les endroits difficiles (et à cet égard la SDRB est un acteur important),
- aussi et surtout, jouer sur le marché second : en effet, si on multiplie les unités de logements moyens, on casse les prix, car on se rend bien compte que le logement risque de devenir inaccessible par rapport aux revenus.

Enfin, l'intervenant pense qu'il ne faut pas trop conjecturer sur le décile idéal. Veut-on faire une aide proportionnelle aux revenus ? Une option consisterait à aider davantage les déciles inférieurs ... La question est de savoir quel est le prix au-delà duquel on peut considérer qu'il ne faut plus aider les gens.

L'intervenant estime qu'il faudrait entendre M. Janssens de Stadim, la Confédération de la Construction, et surtout le Fonds du Logement, qui est l'acteur le plus intéressant pour le logement moyen : en effet, c'est le Fonds du Logement qui requalifie la demande. Aujourd'hui, l'évolution est telle qu'il est possible d'accéder au Fonds du Logement sans avoir d'enfants.

M. Jean-Pierre Cornelissen s'interroge sur la pertinence du choix des 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} déciles. En effet, selon le tableau n° 7, le 6^{ème} décile concerne des revenus entre 680.646 FB et 800.536 FB (16.872 à 19.844 euros). Or on

(16.872 tot 19.844 euro). Dat zijn nu juist de inkomensplafonds voor de sociale woningen. Wil men zich wel degelijk op dit deciel richten ?

De spreker is het overigens eens met de heren Michel Lemaire en Mostafa Ouezekhti. Men zou inderdaad eerst rekening moeten houden met de ervaring van de GOMB. De appartementen op de Oude Korenmarkt zijn immers als warme broodjes van de hand gegaan. De spreker herinnert zich een rondleiding die onlangs door de GOMB gegeven is, waar de heer Hermanus en mevrouw Francq de commissieleden alle renovaties van de GOMB getoond hebben : de commissie heeft modelappartementen bezocht, « Linkeroever » bezocht waar de toestand anders was. De spreker herinnert zich het geval aan de Leopold II-laan, waar stedenbouwkundige lasten verondersteld werden middelgrote woningen tot stand te brengen. Er was echter geen vraag en in dit gebouw zijn sociale woningen ondergebracht. Het resultaat is dat men er vandaag sociale woningen aantreft. Er zijn nog andere voorbeelden zoals de huidige Huidevetterijstraat : gedurende jaren heeft de GOMB problemen gehad om daar woningen te verkopen. Door de plafonds licht te wijzigen, is alles verkocht geraakt. Als men de grens van het 8ste deciel bekijkt, met een maximuminkomen van 1.203.992 BEF (209.846 euro), zit men reeds onder het inkomensplafond van de GOMB, die meende dat het plafond te laag was en dat een deel van de bevolking deze woningen niet kon kopen.

Daarom stelt de spreker voor om de vertegenwoordigers van de GOMB en het Woningfonds te horen. Dat zijn belangrijke spelers. De inkomensschijf waarover de spreker het gehad heeft, was reeds zeer ruim, maar het is natuurlijk wel zo dat men niet te ruim moet gaan, zoniet worden de middelen versnipperd.

De voorzitter vraagt dat de commissieleden beslissen welke mensen gehoord moeten worden.

De heer Michel Lemaire stelt voor dat de commissie de regelgeving om een beroep te kunnen doen op de GOMB opvraagt.

De voorzitter zegt dat zulks reeds opgenomen is in het onderzoek van mevrouw De Keersmaecker.

De heer Michel Lemaire vraagt of men over dezelfde cijfers voor de stedenbouwkundige lasten beschikt.

De voorzitter bepaalt dat de studie in dat verband minder volledig is, net zoals voor de opbrengst van de kantoorbelasting.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat hij in dat verband een schriftelijke vraag gesteld heeft en nog op het antwoord wacht. Wat zijn ordonnantie op de middelgrote woning betreft, stelt de spreker vast dat de mensen in Jette, Sint-Lambrechts-Woluwe en Watermaal-Bosvoorde een woning kopen door de regeling van de herverkoop. Misschien moet men de heer Degreeef in dat verband een vraag stellen.

se trouve précisément dans les plafonds du logement social. Est-ce bien ce décile-là qu'on veut cibler ?

Par ailleurs, l'intervenant abonde dans le même sens que MM. Michel Lemaire et Mostafa Ouezekhti. Il faudrait effectivement tenir compte en priorité de l'expérience de la SDRB. Par exemple, les appartements de la Vieille Halle aux Blés ont été vendus comme des petits pains. L'intervenant se souvient d'un tour organisé naguère par la SDRB, où M. Hermanus et Mme Francq avaient mené les commissaires voir toutes les rénovations effectuées par la SDRB : la commission a visité les appartements-témoins, s'est rendue à Rive Gauche où c'était différent. L'orateur se souvient du cas du boulevard Léopold II, où les charges d'urbanisme étaient censées produire du logement moyen. Or il n'y a pas eu de demande, et c'est le logement social qui a repris ce bâtiment. Le résultat est qu'aujourd'hui on y trouve du logement social. D'autres exemples sont à trouver, comme la rue de la Tannerie : pendant des années, la SDRB a eu du mal à vendre. En modifiant un petit peu les plafonds, tout a été vendu. Quand on considère la limite du 8^{ème} décile, qui fixe un revenu maximum de 1.203.992 FB (209.846 euros), c'est déjà inférieur aux plafonds de la SDRB, qui se plaignait déjà que le plafond était trop bas et ne permettait pas à toute une frange de population d'accéder à ces logements.

C'est la raison pour laquelle l'intervenant suggère d'entendre les représentants de la SDRB et du Fonds du Logement, qui sont des acteurs très importants. En conclusion, la tranche de revenus que l'intervenant avait visé était déjà fort vaste, mais il est vrai qu'il ne faut pas cibler trop largement, à peine de saupoudrer les moyens.

Le Président souhaite que les commissaires se mettent d'accord sur la liste de personnes à auditionner.

M. Michel Lemaire suggère que la commission se procure les règlements d'accès à la SDRB.

Le Président lui fait remarquer que cela se trouve repris dans l'étude de Mme De Keersmaecker.

M. Michel Lemaire demande si l'on dispose des mêmes chiffres sur les charges d'urbanisme.

Le Président précise qu'à cet égard, l'étude est moins complète, de même que pour le produit de la taxe-bureaux.

M. Michel Lemaire signale qu'il a posé une question écrite à cet égard, et il attend la réponse. Par ailleurs, en ce qui concerne sa propre ordonnance sur le logement moyen, l'intervenant constate qu'à Jette, Woluwe-Saint-Lambert et Watermael-Boitsfort, les gens achètent par le mécanisme de la revente. Peut-être faudrait-il interroger M. Degreeef à ce sujet.

De voorzitter stelt voor om eventueel een extra onderzoek te vragen aan mevrouw De Keersmaecker.

De heer Alain Daems vraagt de cijfers van de sociale woningen in verband met de kandidaat-huurders : waar bevinden die zich in de inkomensdecilen ?

De voorzitter herinnert er in dat verband aan dat meer dan 60 % van de Brusselse bevolking beantwoordt aan de plafonds om in aanmerking te komen voor een sociale woning.

De heer Alain Daems zegt dat het enkel om theoretische plafonds gaat. Men zou moeten weten wat de werkelijke vraag is.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat men deze gegevens in het jaarverslag van de BGHM kan vinden.

De voorzitter stelt de commissie een lijst met personen voor die in het kader van haar werkzaamheden gehoord zouden kunnen worden. Enerzijds zou de commissie onder de actoren van de overheid de volgende instellingen kunnen horen : de GOMB, het Woningfonds, vertegenwoordigers van « Wonen in Brussel » (van de RVG), alsook een of twee gemeenten. Wat de spelers op de privé-markt betreft, zou de commissie de Bouwconfederatie (die onlangs een verslag gepubliceerd heeft over de huisvesting) kunnen horen, alsook de Confederatie van Immobiliënmaatschappij en van België, wier Secretaris-generaal, de heer Jacques Walckiers, reeds naar de commissie gekomen is tijdens de bespreking over de vuilniskokers.

De heer Michel Lemaire herinnert zich zeer goed dat de heer Walckiers naar deze commissievergadering gekomen is. Hij zou echter niet weten wat hij zou kunnen vertellen over de middelgrote woningen.

De voorzitter stelt eveneens de Kamer van de landmeters-experts voor, alsook de banken. Wat de verenigingen betreft, zou men een vertegenwoordiger van de BBRoW kunnen horen. Als bijkomende studie zou men de studie van mevrouw Françoise Noël (ULB) met als titel « Habiter Bruxelles » kunnen bekijken. Men zou ook de gewestbesturen kunnen horen die zich met huisvesting bezighouden : de dienst stadrenovatie, de wijkcontracten, de premies, de huisvestingsbeurs ...

De heer Michel Lemaire vreest dat de commissie zichzelf vastrijdt in een aantal hoorzittingen die tot het einde van dit jaar zullen duren. De spreker meent dat de heer Walckiers een goede waarnemer van de woningmarkt is. Het zou ook interessant zijn om over een fiscaal gegeven te kunnen beschikken : men zou kunnen nagaan onder welke voorwaarden iemand bereid is om te bouwen als hij de belofte krijgt daarbij een belastingvermindering te krijgen. Minister van Economie, de heer Charles Picqué, heeft in augustus een uitspraak gedaan over de toestand van de arme wijken in de steden : hij heeft in dat verband ver-

Le Président suggère de demander éventuellement un complément d'enquête à Mme De Keersmaecker.

M. Alain Daems souhaite obtenir les chiffres du logement social en ce qui concerne les candidats locataires : où ceux-ci se situent-ils dans les déciles de revenus ?

Le Président rappelle qu'à cet égard, plus de 60 % de la population bruxelloise se trouve dans les plafonds d'accès au logement social.

Pour M. Alain Daems, il ne s'agit que de plafonds théoriques. L'intérêt est de voir quelle est la réalité de la demande.

M. Jean-Pierre Cornelissen signale qu'on peut trouver ces données dans le rapport annuel de la SLRB.

Le Président propose à la commission une liste de personnes qui pourraient être auditionnées dans le cadre de ses travaux. D'une part, concernant les acteurs publics, la commission devrait entendre la SDRB, le Fonds du Logement, des représentants de « Wonen in Brussel » (de la RVG), ainsi qu'une ou deux communes. D'autre part, en ce qui concerne les acteurs privés, la commission pourrait entendre la Confédération de la Construction (qui a publié dernièrement un rapport sur le logement ainsi qu'éventuellement la Confédération des Immobiliers de Belgique, dont son secrétaire général, M. Jacques Walckiers, était déjà venu lors de la discussion sur les vide-ordures.

M. Michel Lemaire se rappelle très bien de la venue de M. Walckiers lors de cette réunion de la commission. Mais il ne sait pas ce qu'il pourrait dire par rapport au logement moyen.

Le Président cite également la Chambre des Géomètres Experts, ainsi que les banques. Quant au secteur associatif, on pourrait entendre un représentant du RBDH. En guise d'étude complémentaire, il faudrait se procurer l'étude de Mme Françoise Noël (ULB) intitulée « Habiter Bruxelles ». On pourrait aussi interroger les administrations régionales qui s'occupent de logement : le service rénovation urbaine, les contrats de quartiers, les primes, la bourse du logement ...

M. Michel Lemaire formule la crainte que la commission ne s'enlise dans une série d'auditions qui l'amènera jusqu'à la fin de l'année. L'intervenant pense que M. Walckiers est un bon observateur du marché du logement. Il serait aussi intéressant d'avoir une donnée fiscale : voir à quelles conditions quelqu'un construirait s'il avait la promesse d'obtenir un dégrèvement au niveau de l'entreprise. Le Ministre de l'Economie, M. Charles Picqué, avait fait un appel au mois d'août sur la situation des zones de pauvreté dans les villes : il avait dit à cet égard qu'il fallait trouver une piste fiscale, et il avait cité les droits d'enregistrement.

klaard dat men een fiscale piste moet onderzoeken, en hij heeft de registratierechten als voorbeeld gegeven. De spreker stelt voor om eventueel een projectontwikkelaar te horen.

De heer Alain Daems is er niet van overtuigd dat men iedereen moet horen : « Wonen in Brussel » gaat bijvoorbeeld na waarom niet-Brusselaars naar Brussel komen wonen. Dat is een vraag die veeleer verband houdt met het stadsleven, de infrastructuur, enz. en het gaat daarbij niet om een financieel probleem. Vanuit dat standpunt is dat dus minder interessant. Wat de verenigingen betreft, is de BBRoW onontbeerlijk, maar het zou ook zeer interessant zijn om een vertegenwoordiger van de SAR te horen.

De heer Mostafa Ouezekhti begrijpt niet goed waarom de heer Michel Lemaire voorbehoud heeft : men zal zichzelf niet vastrijden in hoorzittingen, want men zou hetzelfde zover kunnen drijven dat men de federale minister van Financiën zou kunnen horen. Laten wij eerst kijken welke spelers direct betrokken zijn bij de middelgrote woningen.

De heer Michel Lemaire meent dat een aantal personen niets zullen bijbrengen : de Immobiliënagenschappen bijvoorbeeld. Wat de fiscaliteit betreft, dat is een interessante piste. In bepaalde landen zijn bepaalde overheidsinstellingen verplicht om woningen te kopen. De fiscaliteit is dus een niet te verwaarlozen piste.

De voorzitter stelt voor om de hoorzittingen eerst te beginnen met een vertegenwoordiger van de GOMB, het Woningfonds en de Bouwconfederatie.

De heer Jean-Pierre Cornelissen stelt voor om een vertegenwoordiger van de banken te horen. Het zou ook interessant zijn om de heer Janssens, als analist van Stadim, te horen.

De voorzitter stelt een eerste ronde met de GOMB en het Woningfonds voor, en dan een vergadering met de Bouwconfederatie en Stadim. De volgende vraag rijst : welke documentatie stuurt men hen ? Bezorgt men hun de studie ? Gaan wij hun voorafgaande vragen stellen ?

De heer Mostafa Ouezekhti denkt dat men deze sprekers beter zou vragen wat zij aan de commissie kunnen aanbevelen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen meent dat deze personen hun ervaringen kunnen uiteenzetten aan de commissie.

De voorzitter meent dat men ook hun aandacht moet vestigen op de tabel in kwestie : voornamelijk tabel nr. 8.

Kan de commissie overigens een beslissing nemen over de benaming in het Nederlands voor de middelgrote

L'intervenant propose éventuellement de faire venir un promoteur.

M. Alain Daems n'est pas convaincu qu'il faille auditionner tout ce monde. « Wonen in Brussel » par exemple, s'intéresse à savoir pourquoi les non-Bruxellois viennent s'établir à Bruxelles, c'est une question qui est davantage liée à la vie en ville, à l'infrastructure, etc., et ce n'est pas un problème financier proprement dit. De ce point de vue-là, c'est marginal. En ce qui concerne le secteur associatif, le RBDH est incontournable, mais entendre un représentant de l'ARAU serait aussi très intéressant.

M. Mostafa Ouezekhti comprend mal les réserves de M. Michel Lemaire : il ne s'agit pas de s'enliser dans des auditions, car on pourrait aller jusqu'à auditionner le Ministre fédéral des Finances. Voyons plutôt dans un premier temps les acteurs directement concernés par le logement moyen.

M. Michel Lemaire pense qu'il y aura une série de personnes qui n'apprendront rien à la commission : les agents immobiliers, par exemple. Mais en ce qui concerne la fiscalité, il y a là une piste intéressante à explorer. Dans certains pays par exemple, certaines institutions publiques sont obligées d'acheter du logement. La fiscalité est donc une piste qu'il ne faut pas négliger.

Le Président suggère de commencer le premier tour des auditions en entendant un représentant de la SDRB, du Fonds du Logement et de la Confédération de la Construction.

M. Jean-Pierre Cornelissen suggère d'entendre un représentant des banques. Il ne serait pas non plus inintéressant d'entendre M. Janssens, en tant qu'analyste de Stadim.

Le Président propose un premier tour avec la SDRB et le Fonds du Logement et une autre séance avec la Confédération de la Construction et Stadim. La question qui se pose est la suivante : que leur envoie-t-on ? Leur envoie-t-on l'étude ? Va-t-on leur poser des questions préalables ?

M. Mostafa Ouezekhti pense qu'il faut demander à ces intervenants ce qu'ils peuvent conseiller à la commission.

M. Jean-Pierre Cornelissen pense que ces personnes pourront éclairer la commission de leurs expériences.

Le Président estime qu'il faut aussi attirer leur attention sur le tableau en question : le tableau n° 8, principalement.

Par ailleurs, la commission peut-elle prendre une décision sur la dénomination en néerlandais des termes loge-

woningen ? Mevrouw Brigitte Grouwels heeft voorgesteld om het woord te veranderen in « woningen voor middeninkomens ».

De heer Mostafa Ouezekhti vindt dat in het Frans de benaming « logement moyen » beter is dan « logement conventionné ». Hij stelt voor om het daarbij te laten in het Frans, maar de zin in het Nederlands te wijzigen zoals mevrouw Grouwels het voorstelt (*instemming*).

De heer Alain Daems vraagt zich af of het niet mogelijk is om de vertegenwoordigers van de banken tijdens de eerste hoorzittingen te horen, om te voorkomen dat men zou beweren dat het de fout van een andere is en omgekeerd.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat Stadim een onafhankelijk orgaan van de banken geworden is. Zij hebben geen contact meer met het publiek en voeren enkel nog onderzoek uit.

De voorzitter vindt het belangrijk dat de actoren naar elkaar luisteren.

De heer Jean-Pierre Cornelissen meent ook dat de commissie Stadim moet kunnen horen in het verlengde van de studie.

*
* *

3. Hoorzittingen met mevrouw Myriam Bertin, directeur-generaal, de heer Erik Bervoets, adjunct-directeur-generaal, en de heer Marnix De Smedt, diensthoofd van het Woningfonds voor de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (vergadering van 12 maart 2002)

3.a. Uiteenzetting

Mevrouw Myriam Bertin vindt het voorbereidend onderzoek van mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker zeer interessant, maar het is de facto reeds achterhaald. Het Woningfonds heeft sindsdien een nieuw reglement, dat aangepast is opdat de jonge gezinnen, ook zonder kinderen, een lening kunnen krijgen. De inkomensplafonds zijn overigens verhoogd. De inkomensplafonds zijn immers vastgesteld op 33.000 euro, plus 3.750 euro per persoon ten laste. Het Fonds leent tot 100 % en soms zelfs tot 120 % van de verkoopwaarde. Het bedrag van de lening mag niet meer bedragen dan 100.000 euro, plus 10 % per persoon ten laste. Het tarief van de lening ligt tussen 2 en 6 % en wordt met 1 % verminderd indien het gezin jonger is dan 35 jaar.

Naast deze hypothecaire leningen met een bonus, is er een nieuw maatregel, te weten de lening voor jonge gezinnen, een bijkomende lening die toegekend wordt aan per-

ment moyen ? Mme Brigitte Grouwels avait proposé de modifier le terme en « woningen voor middeninkomens ».

M. Mostafa Ouezekhti estime qu'en français, l'appellation «logement moyen» est plus adéquate que « logement conventionné ». Il suggère d'en rester là en français, mais de changer la phrase en néerlandais conformément au souhait de Mme Grouwels (*assentiment*).

M. Alain Daems se demande s'il ne serait pas possible de mettre les représentants des banques dans le premier tour d'auditions, afin qu'un orateur ne puisse pas dire que c'est la faute d'un autre acteur et inversement.

M. Michel Lemaire fait remarquer que Stadim est devenu un organisme indépendant des banques, ils n'ont plus de contact avec le public, il ne font qu'un travail d'analyse.

Le Président estime qu'il est important que ces acteurs s'écoutent mutuellement.

M. Jean-Pierre Cornelissen est également d'avis que, dans le prolongement de l'étude, la commission puisse entendre Stadim.

*
* *

3. Auditions de Mme Myriam Bertin, directrice générale, de M. Erik Bervoets, directeur général adjoint, et M. Marnix De Smedt, chef de service du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale (réunion du 12 mars 2002)

3.a. Exposé

Mme Myriam Bertin juge l'étude préparatoire de Mme Marie-Laurence De Keersmaecker extrêmement intéressante, mais hélas déjà dépassée dans les faits. Depuis lors, le Fonds du Logement a un nouveau règlement, qui a été adapté pour que les jeunes ménages, même sans enfant, puissent obtenir un prêt. Par ailleurs, les plafonds de revenus ont été augmentés. En effet, les plafonds de revenus ont été fixés à 33.000 EUR plus 3.750 EUR par personne à charge. Le Fonds prête jusqu'à 100 %, et même parfois jusqu'à 120 % de la valeur vénale. Le montant du prêt ne peut cependant dépasser 100.000 EUR plus 10 % par personne à charge. Le taux du prêt peut varier entre 2 et 6 % et il est réduit de 1 % si le ménage a moins de 35 ans.

A côté de ces prêts hypothécaires bonifiés, il y a un nouveau dispositif qui est le prêt jeunes ménages, qui est un prêt complémentaire accordé aux personnes qui ont obtenu

sonen die een hypothecaire lening gekregen hebben in een andere bank, maar onvoldoende middelen hebben om de notariskosten te betalen. In dat geval bedraagt het 50.000 euro plus 2.500 euro ten laste. De verhoging per persoon ten laste wordt tot 10.000 euro beperkt. Deze bijkomende lening moet tussen 7.500 en 25.000 euro bedragen en niet meer dan 20 % van het totaal van de operatie. De interestvoet bedraagt 0 tot 2 % naargelang de woning binnen of buiten de ruimten voor versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie RvoHR gelegen is.

Het gedeelte van de studie van mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker over het Woningfonds is dus de facto achterhaald, wat betekent dat haar conclusies er anders hadden kunnen uitzien.

In het ontwerp voor de Huisvestingscode wordt nog niet gesproken over de bijdrage van het Fonds voor de middelgrote woningen, maar dat zal waarschijnlijk binnenkort gewijzigd worden. De spreker vindt overigens dat men het fiscale gedeelte meer zou moeten ontwikkelen, door de registratierechten te verminderen voor een eerste woning en de BTW-tarieven te verminderen. De registratierechten in België zijn immers zeer hoog. In Canada zijn de registratierechten 1,5 tot 2 % en men stelt vast dat de mensen veel gemakkelijker een woning kopen. Zij veranderen ook veel sneller van woning wanneer die niet meer voldoet aan de behoeften van het gezin. Men moet dus een vermindering van de registratierechten overwegen, niet enkel voor de kopers van het Woningfonds, maar voor iedere persoon met een inkomen dat een bepaald plafond niet overschrijdt, voor hun woning alleen. Wat de BTW betreft, wordt het tarief thans verminderd voor bepaalde oude gebouwen, alsook voor de sociale woningen. Maar voor de huurtoelage van het Woningfonds, wanneer men in de nieuwbouw zit, is er geen tariefvermindering. Het Woningfonds vraagt dat zijn gebouwen hetzelfde tarief zouden genieten als de sociale woningen.

De voorzitter vraagt hoe het Fonds de evolutie bekijkt van de al dan niet afstemming van vraag en aanbod van de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Mevrouw Myriam Bertin bevestigt dat de vraag zeer hoog is. In de sector van de huursubsidies is er thans een wachtlijst van tweeduizend gezinnen. In de sector van de leningen is er ook een zeer grote vraag en uit de wijziging van het reglement blijkt voldoende dat er een dringende behoefte is van mensen die in Brussel willen komen wonen.

De heer Marnix De Smedt preciseert dat het Fonds geen reclame gemaakt heeft en dat er op twee maanden tijd meer dan een vierde van de aanvragen ingediend zijn door gezinnen zonder kinderen en die jonger zijn dan 30 jaar. De vraag is dus sterk gestegen : de uitbreiding van de regelgeving komt dus aan een reële vraag tegemoet. Tijdens de eerste twee maanden van het jaar, gelet op een fluctuerend gemiddelde van 1997 tot 2001, heeft het Fonds een verho-

un prêt hypothécaire dans une autre banque mais n'ont pas assez d'argent pour couvrir les frais de notaire par exemple. Dans ce cas, le plafond de revenus est de 50.000 EUR plus 2.500 EUR par personne à charge, la majoration pour personne à charge étant limitée à 10.000 EUR. Ce prêt complémentaire doit être compris entre 7.500 EUR et 25.000 EUR et ne peut dépasser 20 % du total de l'opération. Le taux d'intérêt est de 0 ou 2 % selon que l'habitation est située à l'intérieur ou hors de l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR).

En ce sens, ce qui se trouve dans l'étude de Mme Marie-Laurence De Keersmaecker, concernant le Fonds du Logement, ne correspond donc plus à la réalité, ce qui pourrait être de nature à modifier ses conclusions.

Le projet de Code du Logement ne parle pas encore de l'intervention du Fonds pour le Logement moyen, mais cela sera probablement modifié prochainement. L'intervenante estime par ailleurs qu'il faudrait développer davantage le volet fiscal, en réduisant les droits d'enregistrement pour un premier logement et en abaissant le taux de TVA. En effet, les droits d'enregistrement en Belgique sont fort élevés. On voit par exemple qu'au Canada, où les droits d'enregistrement sont à 1,5 ou 2 % que les gens accèdent beaucoup plus facilement au logement et changent beaucoup plus facilement de logement lorsque celui-ci ne correspond plus aux besoins de la famille. Il faudrait donc envisager une réduction des droits d'enregistrement, pas uniquement pour les acquéreurs du Fonds du Logement, mais pour toute personne dont les revenus n'excèdent pas un certain plafond, et pour leur seul logement. Quant à la TVA, le taux est actuellement réduit pour certains immeubles anciens, ainsi que pour le logement social. Mais pour l'aide locative du Fonds du logement, lorsqu'on fait du neuf, il n'y a pas de réduction du taux. Le Fonds du Logement aimerait que ses constructions bénéficient du même taux que celui du logement social.

Le président demande quelle analyse le Fonds fait de l'évolution de l'adéquation ou de l'inadéquation entre l'offre et la demande de logement en Région bruxelloise.

Mme Myriam Bertin affirme que la demande est énorme : dans le secteur de l'aide locative, il y a actuellement deux mille familles qui attendent. Dans le secteur des prêts, la demande est également très forte, et la modification du règlement montre à suffisance que cela répond à un besoin criant pour des gens qui veulent s'établir à Bruxelles.

M. Marnix De Smedt précise que le Fonds n'a fait aucune publicité et qu'en deux mois de temps, il a enregistré plus d'un quart des demandes émanant de ménages sans enfant et dont l'âge était inférieur à 30 ans. La demande a donc crû considérablement : l'extension de la réglementation répondait bien à une attente réelle. Dans les deux premiers mois de l'année, par rapport à une moyenne fluctuante de 1997 à 2001, le Fonds a enregistré une aug-

ging met 80 % van de aanvragen vastgesteld, ongeacht categorie.

In de studie van mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker is onvoldoende onderstreept dat de aanvragen bij het Fonds ook bepaald werden door de particuliere hypotheekmarkt. Uit de studie is gebleken dat de aanvraag zich vooral situeert in de vroegere drie eerste inkomensschalen : deze situatie was geldig voor 1999, maar sindsdien zijn de hypotheektarieven sterk gestegen en men stelt thans een vraag vast in de hoogste schalen. De vraag van de middeninkomens wordt dus bepaald door de situatie op de hypotheekmarkt.

3.b. Gedachtewisseling

De heer Alain Daems zou het profiel willen kennen van deze jonge gezinnen die in Brussel willen komen wonen. Dat is sinds de oprichting van het Gewest een leitmotiv geworden. Beschikt het Woningfonds over een uitsplitsing van deze jonge gezinnen volgens geografische oorsprong ? Komen die mensen van buiten het Gewest ? Is er een evolutie ?

Mevrouw Myriam Bertin antwoordt dat het vooral om Brusselaars en kinderen van Brusselaars gaat die in Brussel willen komen wonen. Als zij geen woning tegen een redelijke prijs vinden, gaan deze mensen naar de rand en worden zij pendelaars.

De heer Marnix De Smedt preciseert dat voor de maand januari 2002 slechts twee gezinnen op 72 leningsaanvragen niet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wonen. De meeste aanvragers waren huurders. In februari 2002, op 89 aanvragen, waren er dertien gezinnen die buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hun woonplaats hadden, wat meer is dan vorig jaar, met de vroegere regelgeving.

De heer Erik Bervoets preciseert dat er van de 441 leningen die in 2001 toegekend zijn, 3,80 % aan niet-Brusselse inwoners toegekend is. Op het eerste gezicht stelt men dus een verhoging van dit aantal vast.

De voorzitter vraagt of dit verschil het gevolg is van het soort aanvragers of van een bijzondere inkomensschijf ? Is het zo dat men door de wijziging van de toelatingsvoorwaarden plots een andere bevolkingsgroep aantrekt, wat vroeger niet het geval was ?

Mevrouw Myriam Bertin denkt dat zulks vooral het gevolg is van het feit dat het Fonds niet meer eist dat de koppels kinderen hebben om een aanvraag te mogen indienen.

De heer Marnix De Smedt preciseert dat het in het algemeen om jongeren gaat die beslissen om samen te wonen en die pas hun loopbaan beginnen.

De heer Alain Daems of de leningsaanvragen betrekking hebben op 100 % van de koopwaarde van het goed of op

mentation de 80 % de la demande, toutes catégories confondues.

L'étude de Mme De Keersmaecker n'a pas suffisamment souligné que la demande exprimée au Fonds dépendait aussi du marché hypothécaire privé. En effet, l'étude a montré une concentration de la demande dans les anciens trois premiers barèmes de revenus : cette situation était valable pour 1999, mais depuis lors, les taux hypothécaires ont fortement augmenté et on observe actuellement une demande dans les plus hauts barèmes. La demande de revenus moyens est donc fonction de l'état du marché hypothécaire.

3.b. Echange de vues

M. Alain Daems voudrait connaître le profil de ces « jeunes ménages qui veulent se fixer à Bruxelles », qui est un leitmotiv depuis la création de la Région. Le Fonds du Logement dispose-t-il d'une ventilation de ces jeunes ménages par origine géographique ? Ces gens viennent-ils de l'extérieur de la Région ? Y a-t-il une évolution qui est constatée ?

Mme Myriam Bertin répond qu'il s'agit surtout des Bruxellois et des enfants de Bruxellois qui cherchent à s'établir à Bruxelles. S'ils ne trouvent pas un logement à un prix convenable, ce sont des gens qui iront chercher en périphérie et devenir navetteurs.

M. Marnix De Smedt précise que, sur le mois de janvier 2002, sur 72 demandes de prêt, 2 ménages n'habitaient pas la Région bruxelloise. La plupart des demandeurs étaient locataires. En février 2002, sur 89 demandes exprimées, 13 sont des ménages domiciliés hors de la Région bruxelloise, ce qui est plus élevé que l'année dernière, sous l'ancienne réglementation.

M. Erik Bervoets précise que sur les 441 prêts qui ont été consentis en 2001, 3,80 % ont été attribués à des habitants non Bruxellois. On observe donc à première vue une augmentation de ce nombre.

Le président demande si cette différence se marque par rapport à un type de public ou une tranche particulière de revenus ? Le fait d'avoir modifié les conditions d'accès attire-t-il tout à coup une population qui auparavant n'était pas attirée ?

Mme Myriam Bertin pense que c'est surtout dû au fait que le Fonds n'exige plus que ces couples aient des enfants pour introduire une demande.

M. Marnix De Smedt précise qu'il s'agit en général de jeunes qui décident de cohabiter et qui démarrent dans la vie professionnelle.

M. Alain Daems aimerait savoir si les demandes de prêt portent sur 100 % de la valeur vénale du bien ou sur 80 %

80 % ? Met andere woorden, beschikken deze gezinnen over spaargeld ?

De heer Marnix De Smedt vindt het te vroeg om op dit soort vraag te antwoorden. Deze jonge gezinnen krijgen vaak steun van hun ouders en vragen een lening tussen 100 en 110 % van de verkoopwaarde van het goed.

Mevrouw Isabelle Emmery vraagt wat het verschil is tussen dit soort lening en de lening voor jonge gezinnen.

Mevrouw Myriam Bertin antwoordt dat de lening voor jonge gezinnen slechts 20 % van de verkoopwaarde dekt. Dit product lijkt voor het ogenblik moeilijk aan te slaan bij een bredere doelgroep, omdat, wanneer de mensen het inkomensplafond bereiken voor de eerste formule, zij natuurlijk deze formule verkiezen. Men zou dus meer reclame moeten maken voor de leningen voor jonge gezinnen, maar de spreker vindt dat zulks zal beantwoorden aan een vraag op de markt.

De heer Marnix De Smedt voegt eraan toe dat heel wat gezinnen informatie komen vragen aan het Fonds om een jongerenlening te krijgen. Vervolgens dienen zij een aanvraag in voor de eigenlijke hypothecaire lening. De jongerenlening is veeleer gericht op de gezinnen met een inkomen tussen 33.000 en 50.000 euro, terwijl de hypothecaire leningen op zich meer gericht zijn op de gezinnen met een inkomen lager dan 33.000 euro.

De heer Michel Lemaire is tevreden over de evolutie binnen het Woningfonds. De spreker wijst er evenwel op dat deze middelen snel uitgeput geraken, indien het aantal leningen blijft stijgen. Wat is het totaalbedrag waarover het Fonds kan beschikken inzake hypothecaire leningen, rekening houdend met zijn eigen middelen ? De staatssecretaris heeft immers een krediet van enkele honderden miljoenen voor het Fonds ingeschreven : gaat het hier werkelijk om zijn enveloppe, beschikt hij over meer middelen in vergelijking met zijn eigen middelen ?

Ingeval de vraag hoger is dan het aanbod, moet het Woningfonds dan keuzen maken, moet het soms voorrang geven zoals in de sociale huisvesting ? Bijvoorbeeld aan iemand die 20.000 euro verdient tegenover iemand die 40.000 euro verdient ?

Blijft het Fonds toegankelijk voor een gezin met een zeer bescheiden inkomen ? Kan een leefloner bijvoorbeeld een hypothecaire lening bij het Woningfonds krijgen ?

Ingeval de vraag hoger is dan het aanbod, is het dan nog verantwoord om zich te richten op de hoogste inkomens en de hoogste tarieven ? Wat zijn de hoogste tarieven van het Fonds in vergelijking met de laagste tarieven van de banken ?

de la valeur de celui-ci. Autrement dit, ces ménages demandeurs ont-ils des économies ?

M. Marnix De Smedt pense qu'il est trop tôt pour répondre à ce type de question. Ces jeunes ménages peuvent souvent bénéficier d'une aide des parents, et demandent un prêt situé entre 100 et 110 % de la valeur vénale du bien immobilier.

Mme Isabelle Emmery demande quelle est la différence entre ce genre de prêt et le prêt jeunes ménages.

Mme Myriam Bertin répond que le prêt jeunes ménages ne couvre que jusqu'à 20 % de la valeur vénale. Ce produit semble pour l'instant difficile à percer dans le grand public, car lorsque les gens entrent dans les plafonds de revenus pour la première formule, ils préfèrent bien sûr cette formule-là. Il faudra donc faire davantage de publicité pour le prêt jeunes ménages, mais l'intervenante estime que cela répondra à une demande sur le marché.

M. Marnix De Smedt ajoute que beaucoup de ménages viennent se renseigner au Fonds pour obtenir un prêt-jeunes, puis dévient leur demande vers le prêt hypothécaire proprement dit. Le prêt-jeunes s'adresse plutôt à des ménages dont les revenus oscillent entre 33.000 et 50.000 EUR, tandis que les prêts hypothécaires proprement dits s'adressent aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 33.000 EUR.

M. Michel Lemaire se réjouit de l'évolution qui est intervenue au sein du Fonds du Logement. L'intervenant fait cependant remarquer que le budget risque d'être rapidement épuisé si le nombre de prêts continue à augmenter. Quel est le montant total dont le Fonds pourra disposer en matière de prêts hypothécaires, en tenant compte de ses ressources propres ? En effet, le secrétaire d'Etat a prévu un crédit de plusieurs centaines de millions pour le Fonds : est-ce réellement son enveloppe, dispose-t-il de davantage de moyens compte tenu de ses ressources propres ?

Dans le cas où la demande est supérieure à l'offre, le Fonds du Logement a-t-il des arbitrages à réaliser, dispose-t-il de titres de priorité comme dans le logement social, pour donner la priorité par exemple à quelqu'un qui gagne 20.000 EUR par rapport à quelqu'un qui en gagne 40.000 EUR ?

Par ailleurs, le Fonds reste-t-il accessible à une ménage qui dispose des revenus les plus bas ? Par exemple, quelqu'un qui émarge au minimex peut-il bénéficier d'un prêt hypothécaire au Fonds du Logement ?

Dans le cas où la demande est supérieure à l'offre, est-ce qu'il est encore justifié de cibler les revenus les plus hauts et les taux les plus hauts ? Où se situent les taux les plus hauts du Fonds par rapport aux taux les plus bas pratiqués par les banques ?

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt wat de jonge gezinnen ertoe drijft meer op de privé-markt te zoeken dan bij het Woningfonds ? Is het omdat de wachtlijsten zo lang zijn ? Is de procedure te omslachtig ? Zijn de middelen te snel uitgeput ? Indien men een antwoord zou moeten geven op alle aanvragen die aan de voorwaarden van het reglement voldoen, over welke middelen zou het Woningfonds dan moeten beschikken ?

Heeft het Woningfonds een vergelijking gemaakt met de regels van het Vlaamse Woningfonds in de rand ? Ook daar kan er concurrentie zijn, aangezien de regels en de financiële mogelijkheden niet dezelfde zijn.

Weet men tot slot welk soort woning de klanten van het Woningfonds kopen ? Krijgt het Fonds meer aanvragen binnen voor eengezinswoningen ? Appartementen ? Flats ?

Mevrouw Myriam Bertin kan in verband met het verbruik van de middelen niet zeggen wat de capaciteit van het Fonds is in het licht van de nieuwe regelgeving. Het is duidelijk dat als de aanvragen zoals nu blijven binnenstromen, het niet meer mogelijk zal zijn om vanaf augustus nog leningen toe te kennen. Men zal dus een nieuwe berekening moeten maken met staatssecretaris Alain Hutchinson. Wat de lening voor jonge gezinnen betreft, bedraagt de oorspronkelijke begroting 1,308.787 euro (52,8 miljoen BEF) : daar kunnen niet veel leningen meegegeven worden. Indien de huidige aanvragen op hetzelfde niveau blijven, zal er geen probleem zijn. Maar als na een reclamecampagne de aanvragen zouden toenemen, riskeert het Fonds overstelpt te worden. In dat geval zal eveneens gezorgd worden voor een snelle herziening.

De spreker meent dat het Gewest moet onderzoeken wat het in zijn huisvestingsbeleid kan investeren. De investering terzake kost veel geld. In de tijd van staatssecretaris Didier Gosuin werd overwogen om het Fonds gedurende vijftien jaar middelen ter beschikking te stellen, die volledig zouden volstaan voor zijn investeringsbevoegdheid. Daarna zou het Fonds zichzelf moeten financieren. Het was de bedoeling om het Gewest niet langer te belasten en de banken niet meer te verrijken. In feite heeft men het probleem verplaatst, omdat de banken zich blijven verrijken, wel niet dankzij het Fonds, maar wel rechtstreeks via het Gewest, omdat de ontvangsten van het Gewest niet volstaan om de behoeften te dekken. Het is echter logisch dat het Fonds veel meer voor zijn eigen financiering instaat. Als men de ontvangsten van het Gewest wil verhogen, is het ook nodig dat men de bevolking voldoende belastingen oplegt. Indien het Gewest beslist in huisvesting te investeren, zullen de twee dotaties moeten toenemen. De dotatie van vorig jaar volstond om de sociale interestlasten die het Fonds draagt, te financieren. De dotatie van dit jaar volstaat niet gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving. Deze dotatie is echter vastgesteld voordat het

M. Mostafa Ouezekhti demande quelles sont les contraintes qui poussent les jeunes ménages à s'orienter davantage vers le marché privé plutôt que vers le Fonds du Logement ? Est-ce la longueur des files d'attente ? Est-ce dû à la lourdeur des démarches ? Ou est-ce parce que le budget est trop rapidement épuisé ? S'il fallait répondre à l'ensemble des demandes qui rentrent dans les conditions du règlement, quelle enveloppe le Fonds du Logement aurait-il besoin ?

Le Fonds du Logement a-t-il effectué une comparaison avec les règles du Fonds du Logement flamand en périphérie ? Là aussi, il se peut qu'il y ait une concurrence, étant donné que les règles et que les capacités financières ne sont pas les mêmes.

Enfin, connaît-on le type d'achat immobilier qu'effectuent les clients du Fonds du Logement ? Le Fonds est-il davantage sollicité pour des maisons unifamiliales ? des appartements ? des flats ?

Mme Myriam Bertin ne sait pas dire, concernant l'épuisement du budget, quelle sera la capacité du Fonds compte tenu du nouveau règlement. Il est clair que si la demande continue à affluer comme actuellement, il ne sera plus possible d'accorder des prêts à partir du mois d'août. Il faudra donc refaire les calculs avec le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson. En ce qui concerne les prêts jeunes ménages, le budget de départ est de 1.308.787 EUR (52,8 millions FB) : cela ne représente pas beaucoup de prêts. Si la demande actuelle se stabilise, il n'y aura pas de problème. Mais si, après une campagne publicitaire, la demande prend de l'ampleur, le Fonds risque d'être dépassé, et il est également prévu dans ce cas une révision rapide.

L'intervenante estime que la Région doit s'interroger sur ce qu'elle peut investir dans sa politique du logement. L'investissement en la matière coûte forcément cher. Du temps du secrétaire d'Etat Didier Gosuin, il avait été envisagé de doter le Fonds pendant une quinzaine d'années de montants qui couvriraient entièrement le pouvoir d'investissement, après quoi, le Fonds devait s'auto-financer lui-même. L'objectif était de ne plus peser sur la Région et de ne pas enrichir les banques. En fait, on a déplacé le problème, car les banques continuent à s'enrichir, mais non pas grâce à l'intervention du Fonds, mais directement à partir de la Région, dans la mesure où les recettes de la Région ne sont pas suffisantes pour couvrir les besoins. Il est cependant logique que le Fonds s'auto-finance beaucoup plus. Si on veut augmenter les recettes de la Région, il faut aussi que des gens paient des impôts en suffisance. Si la Région décide d'investir beaucoup dans le logement, il faudra une augmentation des deux dotations. Celle de l'an passé suffisait pour couvrir les charges d'intérêts sociaux supportés par le Fonds; celle de cette année-ci ne l'est pas vu l'entrée en vigueur du nouveau règlement. Mais il faut dire que cette dotation a été fixée avant que le nouveau règlement

nieuwe reglement in werking trad : een herziening van de dotatie zal noodzakelijk zijn.

Wat de regels van prioriteit betreft, die zijn slechts eenmaal toegepast, op een bepaald ogenblik, overeenkomstig de inkomsten per verbruikseenheid. Dit begrip is ontwikkeld door het Nationaal Instituut voor de Statistiek. Dit instituut beschouwt een man als 1 en een vrouw als 0,8. Het Fonds heeft een man of een vrouw als 0,9 beschouwd. Ieder lid van het gezin vertegenwoordigt een bepaald quotiënt, naargelang zijn leeftijd. Men telt dan alle quotiënten op (een gezin zou bijvoorbeeld 2,8 verbruikseenheden kunnen tellen) en men verdeelt het inkomen van het gezin door deze verbruikseenheden. Men probeert dan de vraag te voldoen van de gezinnen waarvan het inkomen per verbruikseenheid niet hoger is dan bijvoorbeeld 25.000. Voor het ogenblik weet het Fonds nog niet of het dezelfde criteria zal blijven gebruiken : men zal moeten onderhandelen met staatssecretaris Alain Hutchinson.

Wat de vraag van de heren Michel Lemaire en Mostafa Ouezekhti over de evolutie van de intrestvoeten betreft, er is een tijd geweest, twee jaar geleden, dat de banktarieven zo sterk gedaald zijn dat bepaalde gezinnen een lening van het Fonds met een banklening terugbetaald hebben ! De vraag die toen rees was of men de tarieven van het Woningfonds diende te koppelen aan de banktarieven. Het Fonds heeft deze koppeling geweigerd, omdat het meent dat de inkomens van de mensen niet met de banktarieven mee evolueren, maar wel met het indexcijfer van de consumptieprijzen.

De heer Marnix De Smedt preciseert dat de laagst herzienbare tarieven op het ogenblik iets lager dan 5 % zijn, op de kortste termijnen. Bij DEXIA bedraagt het tarief 4,87 %, op basis van een onderhandeld herzienbaar tarief, met herziening om de drie jaar rekening houdend met mogelijke stijgingen of dalingen van 5 %. Thans wordt het beste tarief voor een duur van meer dan 15 jaar voor 80 % aangeboden door de OMOB tegen 6,04 %.

Mevrouw Myriam Bertin voegt eraan toe dat de mensen bij eenzelfde tarief elders gaan. Dit valt te verklaren door de eisen die het Woningfonds stelt :

- alle veiligheidsapparatuur (gas, elektriciteit, ruwbouw, enz.) moet worden aangepast;
- er is een herziening om de vijf jaar van het tarief volgens de evolutie van de inkomsten;
- bepaalde clausules in het contract maken dat de mensen hun goed niet kunnen doorverkopen tegen de prijs die zij willen. Tevoren was er een verhoging van het tarief van de lening wanneer gehuwde kinderen samenwonen met hun ouders in hetzelfde huis, deze bepaling bestaat niet meer.

n'entre en vigueur : une révision de la dotation sera nécessaire.

En ce qui concerne les règles de priorité, elles ont été appliquées une seule fois, à un moment donné, en fonction des revenus par unité de consommation. Cette notion a été développée par l'Institut National des Statistiques, qui considère qu'un homme vaut 1 et qu'une femme vaut 0,8; le Fonds a considéré qu'un homme ou une femme vaut 0,9. Chaque membre du ménage, en fonction de son âge, représente un certain quotient. On effectue alors la somme de l'ensemble de ces quotients (un ménage pourrait avoir par exemple 2,8 unités de consommation), et on divise les revenus du ménage en fonction de ces unités de consommation. On tâche alors de satisfaire la demande des ménages dont les revenus par unité de consommation ne dépasse pas un seuil par exemple de 25.000. A l'heure actuelle, le Fonds ne sait pas encore s'il va continuer à utiliser les mêmes critères : il faudra négocier avec le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson.

En ce qui concerne la question de MM. Lemaire et Ouezekhti sur l'évolution des taux d'intérêt, il fut un temps où, il y a deux ans, les taux bancaires ont tellement baissé que certains ménages ont remboursé un prêt du Fonds avec un prêt bancaire ! La question qui s'est alors posée, était de savoir s'il fallait lier les taux du Fonds du Logement avec les taux bancaires. Le Fonds a refusé de faire cette liaison, car il a considéré que les revenus des gens n'évoluent pas en fonction des taux bancaires, mais bien en fonction de l'indice des prix à la consommation.

M. Marnix De Smedt précise qu'actuellement, les taux révisables les plus bas sont un petit peu inférieurs à 5 % sur les durées les plus courtes. Par exemple, chez Dexia, si on considère un taux révisable négocié, avec révision tous les trois ans en tenant compte de majorations ou de diminutions possibles de 5 %, le taux se situe à 4,87 %. Si l'on considère une majoration ou une diminution possible de 2 %, le taux est de 5,15 %. Actuellement, le meilleur taux fixe pour une durée supérieure à 15 ans, pour une quotité de 80 %, est pratiqué par la SMAP à 6,04 %.

Mme Myriam Bertin ajoute que le fait qu'à taux égal, les gens vont ailleurs, s'explique par les exigences que pose le Fonds du Logement :

- il faut mettre à jour tous les équipements de sécurité (électricité, gaz, gros œuvre...);
- il y a une révision quinquennale du taux, en fonction de l'évolution des revenus;
- certaines clauses dans le contrat font que les gens ne peuvent revendre leur bien au prix qu'ils veulent. Auparavant, il y avait une augmentation du taux de l'emprunt lorsque des enfants mariés venaient cohabiter avec leurs parents dans la même maison. Cette disposition n'existe plus.

De heer Marnix De Smedt preciseert dat het Woningfonds de termijnen fors heeft ingekort, zowel voor de voorlichting van de gezinnen als voor het verkrijgen van de lening. In het algemeen krijgen de mensen die zich tot de privésector wenden een brochure en zodra ze iets vinden vragen ze een lening aan. Zij verkeren in de onzekerheid of hun aanvraag al dan niet zal worden aanvaard, afhankelijk van de waarborgen die zij geven. Het Fonds werkt helemaal anders.

Het Fonds neemt de tijd om de gezinnen te informeren over hun draagkracht om een goed te kopen en om de voorwaarden om deze aankoop te doen voor te bereiden. De rest van de tijd wordt besteed aan de samenstelling van het aanvraagdossier : nadat het gezin de informatie heeft verkregen en na de haalbaarheidsstudie, gaat het op zoek op de markt, kiest het de woning die het wenst en daarna wordt de leningaanvraag opgesteld. Het Fonds hecht veel belang aan de gezondheid van de woning. Het onderzoek dat wordt uitgevoerd op vraag van het Fonds, gaat verder dan de inhoud van een klassiek onderzoek door de bank, want het heeft ook betrekking op de gezondheid. Daarna wordt onderhandeld over het woonproject : het zijn vragen die betrekking hebben op de manier waarop de mensen hun woning zullen bewonen. Zal de woning aangepast zijn ? Hoe kan men die aanpassen ? Hoeveel zal dit kosten ? Deze procedure neemt inderdaad meer tijd in beslag, maar niet enorm meer dan een klassieke aanvraag om een hypotheekaire lening. Voor het ogenblik onderhandelt het Fonds over de termijnen voor een deskundigenonderzoek in verband met een goed : voortaan zal dit onderzoek binnen tien dagen na de leningaanvraag. Vele banken nemen veel meer tijd. Uit administratief oogpunt vindt de spreker dat er geen wezenlijk verschil is tussen het Woningfonds en een klassieke instelling.

De heer Mostafa Ouezekhti geeft een voorbeeld : als iemand in november zegt dat hij een woning gevonden heeft en dat hij die wenst te kopen, wanneer zal het Fonds dan de lening toestaan ?

De heer Marnix De Smedt en mevrouw Myriam Bertin antwoorden dat het Fonds in november schaarse investeringsmiddelen heeft. In dit geval kan de lening pas in januari toegekend worden omdat het Fonds op dat moment over nieuwe middelen beschikt. Dit betekent evenwel niet dat men drie maanden verliest tussen november en januari : de vraag wordt ingewilligd en behandeld en het deskundigenonderzoek wordt uitgevoerd.

De heer Mostafa Ouezekhti merkt op dat de verkoper toch geen drie maanden, vier maanden of zelfs zes maanden zal wachten op de goodwill van het Woningfonds. Dit is misschien een van de redenen waarom de mensen spontaan naar de banken zullen stappen. Een bank is soepeler en de procedure verloopt sneller.

De heer Marnix De Smedt preciseert dat het ooit gebeurd is dat er aan het begin van het jaar schaarse inves-

M. Marnix De Smedt précise que le Fonds du Logement a beaucoup travaillé sur la réduction de ses délais, tant pour l'information des ménages que pour l'obtention d'un prêt. Généralement, quand les gens s'adressent au secteur privé, ils reçoivent une brochure, et dès qu'ils trouvent quelque chose, ils font leur demande de prêt, ce qui met les gens dans l'incertitude de savoir si leur demande sera acceptée ou non, en fonction des garanties qu'ils donnent. Le Fonds procède tout différemment.

Le Fonds prend du temps pour informer les ménages sur leur capacité à acheter un bien, et à préparer les conditions pour que cet achat puisse se réaliser. L'autre moitié du temps est consacré à constituer le dossier de demande : le ménage, après avoir reçu l'information, après avoir fait l'étude de faisabilité, prospecte le marché, sélectionne l'habitation qu'il désire, puis établit sa demande de prêt. Le Fonds attache beaucoup d'importance à la salubrité du logement. L'expertise qui est réalisée à la demande du Fonds dépasse le contenu d'une expertise bancaire classique, car elle porte aussi sur la sécurité, la salubrité ... Ensuite, vient la négociation sur le projet logement : ce sont des questions qui portent sur la manière dont les gens vont habiter leur logement : celui-ci est-il adapté ? comment peut-on l'adapter ? combien cela va-t-il coûter ? Cette procédure prend effectivement plus de temps, mais pas énormément plus qu'une demande de prêt hypothécaire classique. Pour le moment, le Fonds est en train de renégocier les délais d'expertise d'un bien : désormais cette expertise devra se faire dans les dix jours de la demande du prêt. Beaucoup de banques prennent plus de temps. Au point de vue administratif, l'intervenant estime qu'il n'y a pas de différence essentielle entre le Fonds du logement et un organisme classique.

M. Mostafa Ouezekhti propose un exemple : si quelqu'un vient en novembre avec une maison qu'il a trouvée et qu'il désire acheter, quand le Fonds du Logement lui débloquent-il son prêt ?

M. Marnix De Smedt et Mme Myriam Bertin répondent qu'en novembre, le Fonds se trouve dans sa période de raréfaction de son pouvoir d'investissement. En ce cas, le prêt pourra être accordé en janvier, puisque c'est à ce moment-là que le Fonds dispose de son nouveau pouvoir d'investissement. Ce n'est pas pour autant que l'on perd trois mois entre novembre et janvier : la demande est acceptée, traitée, l'expertise est réalisée ...

M. Mostafa Ouezekhti fait remarquer que le vendeur ne va quand même pas attendre trois, quatre, voire six mois, le bon vouloir du Fonds du Logement. C'est peut-être une des raisons pour laquelle les gens vont plus spontanément vers les banques : la souplesse d'une banque fait que la procédure est beaucoup plus rapide.

M. Marnix De Smedt précise qu'il est arrivé une fois que la raréfaction du pouvoir d'investissement se fasse sentir en

teringsmiddelen waren. In dat geval is er een reëel probleem om de termijnen in acht te nemen. Maar er is geen probleem als dit zich voordoet aan het eind van het jaar : een aanvraag die ingediend wordt eind november of begin december, biedt zekerheid dat de akte binnen vier maanden kan worden getekend, op voorwaarde dat de kandidaat-koper al het mogelijke doet om zijn dossier zelf in orde te brengen.

Mevrouw Myriam Bertin herinnert eraan dat het Woningfonds tien jaar geleden zijn machtiging tot investering pas in de maand mei verkreeg. Op dat ogenblik doet zich een echt probleem voor. Dit is thans niet meer het geval.

Mevrouw Brigitte Grouwels zegt dat zij ervan overtuigd is dat het Woningfonds zeer interessant is om de mensen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te helpen bij het zoeken naar een woning. De spreker meent dat de jongerenlening op basis van de cijfers die voor de eerste maanden zijn verstrekt, een zeer positief initiatief is dat de jongeren zal helpen om zich te vestigen en om een woning te verschaffen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het zijn voornamelijk jonge paren zonder kind die hun beroepsloopbaan aanvangen. De spreker is verbaasd dat deze leningen zo'n succes hebben en dat er pas vanaf de maand augustus weer dergelijke leningen kunnen worden toegekend. Wat gebeurt er indien mensen kansen krijgen om een huis te kopen maar niet de mogelijkheid hebben om een lening te verkrijgen bij het Woningfonds ?

Voorts schijnen er bij het Fonds zoveel aanvragen binnen te stromen en lijken er zo weinig mensen te zijn om die aanvragen te behandelen, dat er een personeelstekort is bij het Woningfonds. Hoe liggen de zaken precies ?

In verband met het meer klassieke middel van de hypothecaire lening zijn de criteria zopas opgetrokken. De spreker had een voorstel van resolutie ingediend om deze criteria nog meer te versoepelen. Zijn deze voldoende ? Moet men ze nog opwaarts herzien om ervoor te zorgen dat meer mensen zich kunnen komen vestigen in Brussel ?

In verband met deze hypothecaire leningen vraagt de sprekerster wat het percentage gezinnen is dat voldoet aan de huidige inkomenscriteria. Beantwoorden deze personen aan het profiel dat van hen wordt verwacht ?

Mevrouw Myriam Bertin antwoordt in verband met de kwestie van de criteria dat hoe meer de inkomens de drempel van 2 miljoen BEF benaderen, hoe beter dit is. De mensen die belastingen betalen, moeten immers in Brussel kunnen blijven. Dit kan in verband gebracht worden met de schaarse middelen van het Fonds : de spreker vraagt zich af wie het tekort zal aanzuiveren ingeval het aantal door het Fonds behandelde dossiers stijgt ingeval de inkomensvoorwaarden opwaarts worden herzien ? Indien het Gewest bereid is om een inspanning op financieel vlak te leveren,

début d'année. Dans ce cas, il y a un réel problème de respect des délais. Mais il n'y a aucun problème si la rarefaction du pouvoir d'investissement intervient en fin d'année : une demande introduite fin novembre ou début décembre induit la certitude que l'acte peut être signé dans les quatre mois, à condition que le candidat acquéreur fasse tout son possible pour mettre son dossier lui-même en ordre.

Mme Myriam Bertin rappelle qu'il y a dix ans, le Fonds du Logement recevait son pouvoir d'investissement seulement au mois de mai. C'est à ce moment-là que se posait un réel problème. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Mme Brigitte Grouwels se dit convaincue que le Fonds du Logement est très intéressant pour aider les gens de Bruxelles-Capitale à se trouver un logement. L'intervenante estime que le prêt-jeunes, sur la base des chiffres produits pour les premiers mois, est une initiative très positive, qui aidera à fixer les gens et à leur donner un logement dans la Région bruxelloise. Ce sont surtout des jeunes couples sans enfant, qui débutent dans leur vie professionnelle. L'oratrice est atterrée d'apprendre que si ces prêts continuent à avoir un tel succès, il n'y aura plus dès le mois d'août de possibilité d'encore accorder de tels prêts. Que se passera-t-il si des gens trouvent une opportunité en termes d'achat, mais ne trouvent aucune possibilité d'obtenir un prêt auprès du Fonds du Logement ?

Par ailleurs, il paraît qu'il y a tellement de demandes qui affluent au Fonds du Logement, et si peu de gens pour traiter ces demandes, qu'il semble qu'il y ait un déficit de personnel au Fonds du Logement. Qu'en est-il exactement ?

En ce qui concerne l'outil plus classique des prêts hypothécaires, les critères viennent d'être adaptés à la hausse. L'intervenante avait déposé une proposition de résolution visant à élargir encore davantage ces critères. Ceux-ci sont-ils suffisants ? Faut-il encore les adapter à la hausse pour permettre d'aider davantage de gens à s'établir à Bruxelles ?

Enfin, concernant ces prêts hypothécaires, quel est le pourcentage de familles qui répondent aux critères de revenus actuels ? Ces personnes répondent-elles au profil qu'on attend d'elles ?

Mme Myriam Bertin répond, concernant la question des critères, que plus les revenus des gens se rapprochent du seuil de 2 millions de francs, mieux c'est. En effet, il faut que les gens qui paient des impôts puissent rester à Bruxelles. Ceci peut être mis en corrélation avec la question du manque de moyens du Fonds du Logement : l'intervenante se demande qui financera le déficit, soit en cas d'augmentation du nombre de dossiers traités par le Fonds, soit en cas de révision à la hausse des conditions de revenus ? Si la Région est prête à faire un lourd effort dans le

zou men uiteraard de criteria voor de inkomens in het reglement kunnen versoepelen.

De heer Erik Bervoets preciseert dat men met het nieuwe reglement de maxima voor de inkomsten verhoogt met 4.462 euro (180.000 BEF) voor een gezin met een kind, en deze verhoging blijft stijgen voor de grote gezinnen voor vier kinderen en meer, waarvoor het verschil ongeveer 11.155 euro (450.000 BEF) bedraagt. In verband met de leningen aan jongere gezinnen, stelt men vast dat, indien men een vergelijking maakt met de maxima in tabel 62 van de studie van mevrouw De Keersmaecker, dat de inkomensmaxima voor de jongerenleningen veel hoger liggen. Ze gaan tot 60.000 euro (2.400.000 miljoen BEF) voor een gezin met vier kinderen. Er is dus al een speciale inspanning geleverd door de staatssecretaris om deze maxima op te trekken.

Indien men anderzijds de inkomensmaxima verhoogt, komt men tot dezelfde vraag in verband met het verschil van de interesten, tussen die welke op de kredietmarkt worden toegepast en de tarieven die in het Woningfonds worden toegepast. Op zeker ogenblik is het altijd zo dat een bepaalde bevolkingscategorie er geen belang meer bij heeft om zich tot het Woningfonds te wenden, wegens alle voorwaarden die gesteld worden, onder meer de kwestie van de onderverhuring. Indien er een verschil bestaat van amper 1 % tussen het tarief dat geboden wordt door het Woningfonds en het tarief dat zijzelf in de banken zouden kunnen vinden, zullen deze mensen dus niet naar het Woningfonds gaan en zullen ze liever naar hun bank gaan, voor zover dat zij spaargeld hebben. Het voorstel van mevrouw Grouwels om de voorwaarden nog te verhogen is niet haalbaar op korte termijn, behalve als vooraf wordt vastgesteld dat het uit financieel oogpunt haalbaar is. Men moet voorzichtig zijn terzake. Er is soms een tekort aan middelen zoals Bertin heeft gezegd, maar het is van belang om voorrang te verlenen aan mensen met middeninkomens, opdat zij over een overbruggingskrediet kunnen beschikken bij een bank, in afwachting dat het Woningfonds een lening toestaat. Wie geen beroepsinkomen heeft en een beroep doet op het Fonds voor een hypotheecaire lening, krijgt geen leningskrediet bij een bank. Er was een tijd dat Fortis overbruggingskredieten verleende aan mensen met middeninkomens. Deze overbruggingskredieten hadden een looptijd van drie tot zes maanden, voldoende tijd om te wachten tot er opnieuw geld voorhanden was bij het Fonds en het Fonds nam de hypotheecaire lening dan over. Men moet dus nagaan wat financieel mogelijk is en wat de vraag is. Men moet weten dat indien de hypotheecaire tarieven blijven stijgen, het Fonds misschien zijn deuren zal moeten sluiten in juni. Het Fonds is zeer afhankelijk van de tarieven die op de kredietmarkt worden gehanteerd.

Mevrouw Myriam Bertin preciseert dat de banken een tiental jaar geleden overbruggingskredieten toestonden. Het probleem was echter dat de terugbetaling van deze overbruggingskredieten een gedeelte van de mogelijkhe-

domaine financier, on pourrait bien sûr élargir les critères de revenus dans le règlement.

M. Erik Bervoets précise qu'avec le nouveau règlement, on augmente les plafonds de revenus de 4.462 EUR (180.000 francs), pour une famille avec un enfant, et cette augmentation continue à s'élever pour les grandes familles de quatre enfants et plus, pour lesquelles la différence se situe à environ 11.155 EUR (450.000 francs). En ce qui concerne le prêt jeunes familles, si on compare avec les plafonds du tableau n° 62 de l'étude de Mme De Keersmaecker, on constate que les plafonds de revenus pour les prêts jeunes sont beaucoup plus hauts : ils vont jusqu'à 60.000 EUR (2.400.000 francs) pour une famille de quatre enfants. Il y a donc déjà eu un effort spécial qui a été fourni par le secrétaire d'Etat pour augmenter ces plafonds.

D'un autre côté, si on augmente les plafonds de revenus, on en arrive à la même question de la différence des taux d'intérêt, entre ceux appliqués sur le marché du crédit, et les taux appliqués au Fonds du Logement. A un certain moment, il arrivera toujours que pour une certaine catégorie de population, il n'y a plus intérêt à s'adresser au Fonds du Logement, à cause de toutes les conditions qui sont posées, notamment la question de la sous-location. S'il existe une différence d'à peine 1 % entre le taux offert par le Fonds du Logement et un taux qu'ils pourraient trouver par eux-mêmes dans les banques, ces gens n'iront donc pas au Fonds du Logement, et préféreront aller dans une banque, pour autant qu'ils aient de l'épargne. La proposition de Mme Grouwels visant à augmenter encore les conditions, n'est pas faisable à court terme, sauf à vérifier au préalable que c'est faisable au point de vue financier : il faut être prudents en la matière. Il y a parfois eu un manque de moyens, comme l'a rappelé Mme Bertin, mais il est important de donner la priorité à des gens à revenus moyens, afin qu'ils puissent disposer d'un crédit-pont auprès d'une banque en attendant d'obtenir un prêt au Fonds du Logement. Celui qui n'a pas de revenus professionnels et qui se présente au Fonds du Logement pour un prêt hypothécaire n'aura jamais un crédit-pont auprès d'une banque. Il y a eu une période où Fortis a fait des crédits-ponts pour des gens à revenus moyens. Ces crédits-ponts avaient une durée de trois à six mois, le temps que les possibilités d'investissement du Fonds soient à nouveau présentes, et c'est le Fonds qui reprenait le prêt hypothécaire. Il faut donc voir ce qui est possible financièrement, et quelle est la demande. Il faut bien savoir que si les taux hypothécaires continuent à augmenter, le Fonds devra peut-être fermer ses portes en juin. Le Fonds est très dépendant des taux qui sont pratiqués sur le marché du crédit.

Mme Myriam Bertin précise qu'il y a une dizaine d'années, les banques accordaient des crédit-ponts. Mais le problème était que le remboursement de ces crédits-ponts entamaient une partie des possibilités du Fonds d'investis-

den van het Investeringsfonds voor de rest van het jaar opslorpte. Zo werd het probleem verschoven naar het volgende jaar.

De heer Marnix De Smedt geeft enkele preciseringen over de tijd die het personeel van het Fonds besteedt aan het ontvangen van klanten. De helft van de tijd wordt door het Fonds besteed aan het ontvangen van de mensen en aan een grondige bespreking van hun situatie, van de situatie van hun gezin, van wat zij kunnen betalen, van wat zij kunnen terugbetalen, enz. Sedert 1996 heeft het Fonds zowat 1900 gezinnen ontvangen. In 2001 heeft het Fonds 14.350 gezinnen ontvangen, wat een verhoging met 75 % betekent in vergelijking met wat tevoren het geval was. Sedert het nieuwe reglement in werking is getreden, zijn de aanvragen om informatie bij het Fonds dit jaar met 20 % toegenomen. Dit is zeer veel, maar op een zeker ogenblik kan het personeel dit niet meer aan. Men moet weten dat het Woningfonds de laatste reeds heel wat personeel in dienst heeft genomen. Meer personeel kan niet aangeworven worden. Het klopt dat de mensen die informatie hebben aangevraagd bij het Fonds, op 22 april zijn doorverwezen, maar wij kunnen aan deze informatietaak niet meer dan de helft van onze agenda besteden.

Er wordt informatie verschaft over de voorbereiding van de marktprospectie en de helft van de tijd wordt door het personeel besteed aan de indiening van dossiers voor een hypothecaire lening. Hiervoor tracht men sneller te werken en tracht men een afspraak te maken binnen een week. In het geval dat mensen iets gevonden hebben, moet snel worden gewerkt.

De heer Erik Bervoets antwoordt op de vragen in verband met de concurrentie tussen het Vlaams Woningfonds en het Brussels Woningfonds. In Vlaanderen moet men ten minste twee kinderen ten laste hebben om een lening van het Vlaams Woningfonds te kunnen krijgen. Bovendien liggen de maximuminkomens voor het Vlaams Fonds lager dan die in Brussel. Als men de prijzen in de Vlaamse rand bekijkt, merkt men dat er geen concurrentie mogelijk is.

Mevrouw Myriam Bertin geeft toe dat er wel degelijk een politieke wil aanwezig is om Nederlandstalige gezinnen naar Brussel te halen, en dat is de reden waarom het Fonds soepeler is in de rand.

In vergelijking met het Brusselse Fonds zijn de voorwaarden die het Vlaamse Fonds stelt, niet echt beter.

Mevrouw Isabelle Emmery heeft vragen over de kwaliteit van de woningen : er is een markt voor appartementen en een markt voor de huizen. Het gezin dat een beroep doet op het Woningfonds tracht zoveel mogelijk comfort te verkrijgen binnen de budgettaire perken. Weet het Fonds wat de gezinnen het belangrijkste vinden ? De oppervlakte ? De tuin ? De nabijheid van scholen, crèches en andere faciliti-

ement pendant le reste de l'année. Et ainsi le problème était déplacé sur l'année suivante.

M. Marnix De Smedt apporte quelques précisions concernant le temps consacré par le personnel du Fonds à recevoir les clients : la moitié du temps consacré par le Fonds consiste à recevoir les gens et discuter avec eux de manière approfondie : d'eux-mêmes, de leur famille, de ce qu'ils peuvent payer, de ce qu'ils peuvent rembourser, etc. Depuis 1996, le Fonds a reçu quelque 1.900 familles. En 2001, le Fonds a reçu 14.350 familles, ce qui représente une augmentation de 75 % par rapport à ce qui se faisait avant. Avec l'arrivée du nouveau règlement, le Fonds a encore eu cette année une augmentation de 20 % de sa demande d'informations. Celle-ci est donc très importante, mais à un certain moment, le personnel ne sait plus y faire face. Il faut savoir que le Fonds du Logement a déjà engagé pas mal de personnel ces dernières années, et atteint ses limites en capacité de personnel. Il est vrai que les gens qui ont fait une demande d'information au Fonds ont été renvoyés à la date du 22 avril, mais il n'y a pas moyen de consacrer à cette mission d'information plus de la moitié de notre agenda.

Alors que l'information est consacrée à la préparation de la prospection du marché, la seconde moitié du temps consacré par le personnel l'est à l'introduction de dossiers pour un prêt hypothécaire, et là on essaie d'aller beaucoup plus vite et d'avoir un rendez-vous dans la semaine. Car dans le cas où les gens ont trouvé quelque chose, il faut aller vite.

M. Erik Bervoets répond aux questions concernant la concurrence que mènerait le Fonds du Logement flamand par rapport au Fonds du Logement bruxellois. En Flandre, il faut au minimum deux enfants à charge pour obtenir un prêt au Fonds du Logement flamand. De plus, dans les barèmes actuels, les revenus maxima pour le Fonds flamand sont inférieurs à ceux de Bruxelles. Lorsqu'on voit les prix pratiqués en périphérie flamande, on s'aperçoit qu'il n'y a pas de concurrence possible.

Mme Myriam Bertin admet qu'il y a bien une volonté politique d'attirer des familles néerlandophones en périphérie bruxelloise, et c'est la raison pour laquelle le Fonds est plus souple en périphérie.

Mais les conditions faites par le Fonds flamand ne sont pas vraiment meilleures que celles pratiquées par le Fonds bruxellois.

Mme Isabelle Emmery pose la question de l'aspect qualitatif des logements : il y a un marché pour les appartements, et un marché pour les maisons. Le ménage qui fait appel au Fonds du Logement essaie de maximiser son confort, sous sa contrainte budgétaire. Le Fonds sait-il ce que privilégient les ménages ? La surface ? Le jardin ? La proximité avec les écoles, les crèches ou les autres facilités ?

teiten ? Beschikt het Fonds over statistieken ? Is hierover nagedacht ?

Wat volgens de heer Marnix De Smedt van belang is voor de mensen, is de mensualiteit die moet worden terugbetaald. De vraag die voor de gezinnen van belang is, wat kunt u betalen ? Wat is uw draagkracht op de Brusselse markt ?

Het is duidelijk dat ieder gezin droomt van een eengezinswoning, met een tuin, in een groene wijk en met openbaar vervoer in de buurt. Men stelt echter vast dat er meer en meer vraag is naar appartementen, maar dit is niet de droom van de gezinnen : het is alleen wat de mensen zich kunne veroorloven met hun financiële middelen.

Dit is niet noodzakelijk te wijten aan een verarming van de bevolking, maar aan de verhoging van de woonkosten.

Mevrouw Isabelle Emmerly merkt op dat de prijzen gestegen zijn, maar dat de maandelijkse afbetalingen gedaald zijn. Houdt dit elkaar niet in evenwicht ?

De heer Philippe Janssens, gedelegeerd bestuurder van STADIM, antwoordt op deze vraag. In 1966 lag het gemiddelde van de woonkosten in Brussel 106 % hoger dan het nationaal gemiddelde. Door de stadsvlucht in de jaren '60-'70 is dit verminderd tot 19 % in 1982. Aan het eind van de jaren '80 heeft de verhoging van de prijzen op de vastgoedmarkt ten gevolge van de Europese expansie de kloof verminderd tot 65 %. In de jaren '90 heeft men een verhoging van de vastgoedprijzen in Brussel, maar ook in de andere Gewesten vastgesteld. Het huidige verschil is iets minder dan 50 %. Men kan hieruit dus concluderen dat Brussel een dure stad is op de vastgoedmarkt, maar dat dit verschijnsel niet nieuw is. Integendeel, Brussel gaat erop achteruit in vergelijking met de andere Gewesten. Men moet tevens rekening houden met verschillen in kosten tussen de gemeenten van het Brussels Gewest. In dat opzicht maakt het goedkopere alternatief, te weten het appartement, zijn opmars op de markt, wetende dat wanneer men van eengezinswoningen spreekt, men zich in een investeringsmarkt bevindt. In de context van de appartementenmarkt merkt men een vermindering van kwaliteit om de kosten te beperken, men spreekt hier veeleer van consumptiemarkt dan van investeringsmarkt.

Mevrouw Myriam Bertin voegt eraan toe dat wat het Woningfonds betreft, de gemiddelde maandbedragen niet zoveel gestegen zijn de laatste jaren, maar dat de mensen een andere keuze maken, namelijk zij kiezen kleinere woningen of appartementen.

De heer Marnix De Smedt preciseert dat de appartementen vroeger 10 % uitmaakten van de markt en een reële keuze waren van deze mensen. Thans zijn de gezinnen genoodzaakt om die keuze te maken. In verband met de aankoop van eengezinswoningen op het vlak van de reno-

Le Fonds dispose-t-il de statistiques ? Y a-t-il une réflexion menée en la matière ?

Pour M. Marnix De Smedt, ce qui intéresse les gens, c'est la mensualité à rembourser. La discussion qui est faite avec les ménages demandeurs tourne autour de la question suivante : que pouvez-vous payer ? Quel est votre pouvoir d'achat sur le marché bruxellois ?

Il est évident que le rêve de tout ménage est de disposer d'une maison unifamiliale avec jardin, dans un quartier vert, et des transports en commun à proximité. On constate cependant un déplacement de plus en plus important de la demande vers des appartements, mais ce n'est pas le rêve des ménages qui font la demande : c'est uniquement ce que les gens peuvent se permettre avec leurs moyens financiers.

Ce n'est pas nécessairement dû à un appauvrissement de la population, mais à l'augmentation des coûts du logement.

Mme Isabelle Emmerly fait remarquer que si les prix ont augmenté, les mensualités ont par contre diminué : n'y a-t-il pas un équilibre des coûts qui s'effectue ?

M. Philippe Janssens, administrateur-délégué de STADIM, répond à cette question. Si on remonte à 1966, la moyenne des coûts du logement à Bruxelles dépassait de 106 % de la moyenne nationale. Avec l'exode urbain, sans les années 60-70, ce décalage a été ramené à 19 %, en 1982. A la fin des années 80, l'augmentation dans le marché de l'immobilier, due à l'expansion européenne, a ramené la divergence à 65 %. Dans les années 90, on a constaté une hausse de l'immobilier à Bruxelles mais également dans les autres régions : le décalage actuel est un peu inférieur à 50 %. On peut donc en conclure que Bruxelles est une ville chère sur le marché de l'immobilier, mais que ce phénomène n'est pas neuf. Au contraire, Bruxelles est en perte de vitesse par rapport aux autres régions. Il faut encore tenir compte des variations des coûts entre les communes de la Région bruxelloise. C'est dans ce contexte que l'alternative qui est à un prix inférieur, à savoir l'appartement, rentre dans le marché en sachant que lorsqu'on parle de maisons unifamiliales, on se trouve dans un marché d'investissement. Dans le contexte du marché des appartements, où on observe une perte de qualité pour limiter les prix, on parlera plutôt d'un marché de consommation, plutôt que d'un marché d'investissement.

Mme Myriam Bertin ajoute qu'au Fonds du Logement, si la mensualité moyenne n'a pas tellement augmenté ces dernières années, c'est que les personnes font un moindre choix : elles choisissent des maisons plus petites, ou des appartements.

M. Marnix De Smedt précise qu'auparavant, les appartements représentaient 10 % du marché, et constituaient un choix réel pour ces personnes. A présent, les ménages sont contraints à effectuer ce choix. En ce qui concerne l'acquisition de maisons unifamiliales, au niveau de la rénovation,

vatie focussen de gezinnen op het essentiële (de veiligheid en de hygiëne) en het comfort wordt naar later uitgesteld.

De heer Philippe Janssens merkt op dat er in Brussel 35 % eigenaars en 65 % huurders zijn. In het nationale gemiddelde is het net andersom. Men moet weten dat het huurrendement, te weten het verband tussen de huur en de waarde van het goed, in 1996 volledig gekanteld is. Het uitgangspunt is het reële tarief, dat het verschil tussen het financieel tarief en de inflaties. Vroeger was er een tarief van 15 % en een inflatie van 11 % of zoals nu een tarief van 6 % en een inflatie van 2 %. In beide gevallen geeft dit een reëel tarief van 4 %. Hierbij komt een zekere marge voor alles wat de eigenaar moet voorzien voor onderhoud, diverse kosten zoals verzekering, onroerende voorheffing, enz. Om aan een huurrendement van 8,5 % te komen (voor de minst interessante woningen) in vergelijking met een financieringskost van 15 %, waarbij 2 % komt voor de terugbetaling van het kapitaal, merkt men dat de huurder een tweemaal zo grote inspanning moet leveren om eigenaar te worden.

Sedert 1996 zijn de tarieven op lange termijn gedaald en met de destabilisering en de inflatie is het nog duurder geworden om te huren dan om te kopen. In Brussel hebben de eigenaars die hun goed te huur stelden, geen huurders meer gevonden en hebben ze verkocht. Vele huurders geven er de voorkeur aan om te kopen dan om voor dezelfde prijs te huren. Dit is de reden waarom er een spectaculaire stijging is van het aantal eigenaars in Brussel.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt de verantwoordelijken van het Woningfonds welk percentage de eengezinswoning en de appartementen op de markt innemen. Hoe staat het verder met de geschillen in het Woningfonds? Slagen de mensen erin om alles terug te betalen, of zijn er mislukkingen? Ten slotte vraagt hij de heer Erik Bervoets wat voor hem een middeninkomen betekent.

Mevrouw Isabelle Emmery stelt vast dat de ideale woning voor de kopers bij het Woningfonds een eengezinswoning met tuin is. Het Fonds kan hier niet meer op inspelen. Is er geen probleem dat dit doel niet meer wordt bereikt? Zou het Fonds dan alleen maar werken voor de gezinnen met een middeninkomen die het Gewest verlaten?

Mevrouw Brigitte Grouwels vraagt wat het percentage is van personen die een hypothecaire lening vragen bij het Woningfonds die voldoen aan het profiel van jonge gezinnen met een middeninkomen. De spreker maakt nog een opmerking over hetgeen mevrouw Isabelle Emmery zopas gezegd heeft over het feit dat de mensen liever een woning hebben die niet aan hun verwachtingen voldoet, is er een voldoende aanbod van eengezinswoningen met een tuin, of zijn er andere oplossingen voor deze vraag, om tegemoet te komen aan de verwachtingen van de mensen?

les ménages se concentrent sur l'essentiel (la sécurité et de l'hygiène), le confort étant remis à plus tard.

M. Philippe Janssens fait remarquer qu'à Bruxelles, il y a 35 % de propriétaires et 65 % de locataires. Dans la moyenne nationale, c'est juste l'inverse. Il faut savoir que le rendement locatif, c'est-à-dire le rapport entre le loyer et la valeur du bien, a entièrement basculé en 1996. La base de cette réflexion se situe dans le taux réel, qui est la différence entre le taux financier et l'inflation. Si on avait jadis un taux de 15 % et une inflation de 11 %, ou si on a aujourd'hui un taux de 6 % et une inflation de 2 %, on obtient dans les deux cas, un taux réel de 4 %. A ces 4 %, il faut ajouter une certaine marge pour tout ce que le propriétaire doit prévoir pour l'entretien, les coûts divers comme les assurances, le précompte immobilier, etc. Pour avoir un taux de rendement locatif de 8,5 % (pour les habitations les moins intéressantes), par rapport à un coût de financement de 15 %, auquel il faut rajouter 2 % pour le remboursement du capital, on s'aperçoit que le locataire devait fournir un effort deux fois plus important pour devenir propriétaire.

Mais depuis 1996, les taux à long terme ont baissé, et avec la déstabilisation et l'inflation, il est devenu aussi cher de louer que d'acheter un bien. Ainsi, pour l'ensemble de la population belge, on est passé de 65 % de propriétaires à environ 71 % de propriétaires. A Bruxelles, les propriétaires qui mettaient leur bien en location n'ont plus trouvé de locataires, et ont vendu. Beaucoup de locataires ont préféré acheter un bien plutôt que d'en louer pour le même prix. C'est la raison pour laquelle il y a eu une augmentation spectaculaire du nombre de propriétaires à Bruxelles.

M. Mostafa Ouezekhti demande aux responsables du Fonds du Logement quel est le pourcentage des parts du marché entre les maisons unifamiliales et les appartements. Par ailleurs, quel est l'état du contentieux au Fonds du Logement? Les gens arrivent-ils à tout rembourser, où y a-t-il des échecs? Enfin, M. Erik Bervoets peut-il dire ce qui, pour lui, représente le revenu moyen?

Mme Isabelle Emmery constate que l'idéal recherché par les acquéreurs au Fonds du Logement est d'obtenir une maison unifamiliale avec jardin. Or, le Fonds ne répond plus à cet idéal. N'y a-t-il pas un problème à ce que cet objectif ne soit pas rencontré? Le Fonds ne toucherait-il donc plus que les populations les plus captives, les ménages à revenus moyens quittant la Région?

Mme Brigitte Grouwels demande quel est le pourcentage de personnes demandeuses d'un prêt hypothécaire au Fonds du Logement, répondant au profil des jeunes familles avec un revenu moyen? L'intervenante rajoute une considération par rapport à l'intervention de Mme Isabelle Emmery, sur le fait que les gens choisissent une habitation qui se situe en-deçà de leurs aspirations: mais y a-t-il une offre suffisante de maisons unifamiliales avec jardin, ou y a-t-il d'autres débouchés à cette demande, afin de répondre aux aspirations des gens?

Volgens mevrouw Myriam Bertin is het een minderheid die appartementen wil komen. Tal van mensen kopen nog eengezinswoningen via het Fonds. Wat de alternatieve mogelijkheden betreft, stelt men vast dat de jonge gezinnen op zoek gaan naar lofts in oude industriële gebouwen.

De heer Eric Bervoets voegt eraan toe dat de gezinnen die een lening aan het Fonds vragen, van jaar tot jaar kleiner worden. De gezinnen bestaan alsmat uit minder gezinsleden. Dat zou gevolgen kunnen hebben voor de vraag, omdat de vraag naar appartementen zou kunnen stijgen in vergelijking met de vraag naar eengezinswoningen.

Wat het geschil betreft, recupereert het Fonds 99,4 % van de uitgegeven middelen. Het verlies bedraagt dus 0,6 %. Het Fonds eist altijd een hypotheek van eerste rang. Het Fonds is dus altijd de eerste schuldeiser wanneer het onroerend goed in beslag genomen wordt. Deze jongste jaren zijn er twee of drie procedures per jaar geweest om een goed te recupereren, op een totaal van vierduizend leningen. Soms kan een derde beslag leggen op het gebouw.

Wat het gemiddelde inkomen betreft, verwijst de spreker naar tabel nr. 62. Daar kan men zien dat het gemiddelde inkomen rond 37.000 euro draait (1,5 miljoen BEF) tot 50.000 euro (2 miljoen BEF) of zelfs 55.000 euro (2,2 miljoen BEF). Dat is de doelgroep van het Woningfonds. De plafonds in de ordonnantie op de middelgrote woningen zijn te laag. Het gaat om netto belastbare inkomens van 25.000 euro (1 miljoen BEF), wat te weinig is om in aanmerking te komen voor het Woningfonds.

Mevrouw Myriam Bertin geeft een voorbeeld : krachtens het nieuwe reglement verdienen een ergotherapeut (die niet veel verdient) en een verpleegster té veel om een lening bij het Woningfonds te krijgen. Maar voor de bijkomende lening valt dit koppel nog binnen de grenzen.

Er zijn mensen die verkopen en hun lening terugbetalen, wanneer zij een verkeerde keuze gemaakt hebben en niet tevreden zijn over hun wijk. Dat kan gebeuren wanneer een wijk achteruit gaat en de mensen vrezen dat zij drugsproblemen zullen krijgen met hun kinderen. Dat gebeurt niet zoveel. De meest voorkomende redenen waarom mensen vervroegd terugbetalen, is het geval van scheiding.

De heer Marnix De Smedt geeft enkele cijfers in antwoord op de vraag van mevrouw Grouwels over het profiel van de kopers van het Fonds : op grond van de cijfers van januari en februari van dit jaar waren er 265 aanvragen voor hypothecaire leningen. Daarvan zijn er 38,5 % bedienden, 25 % arbeiders, 7 % zelfstandigen, 17 % mensen met een vervangingsinkomen en 12 % mensen die over geen officiële inkomsten beschikken. Bij de leningen voor jonge gezinnen is 100 % van de mensen bediende.

Pour Mme Myriam Bertin, les gens qui désirent acheter des appartements restent une minorité. Beaucoup achètent encore des maisons unifamiliales par le biais du Fonds. En ce qui concerne des possibilités alternatives, on observe que les jeunes familles se tournent vers les lofts aménagés dans d'anciens bâtiments industriels.

M. Erik Bervoets ajoute que la composition des familles qui demandent un prêt au Fonds, devient d'année en année plus petite : les familles sont de moins en moins nombreuses. Cela pourrait avoir une incidence sur la demande, dans la mesure où la demande d'appartements pourrait augmenter par rapport à la demande de maisons unifamiliales

En ce qui concerne le contentieux, le Fonds récupère 99,4 % des fonds engagés. La perte est donc de 0,6 %. Le Fonds exige toujours une hypothèque de premier rang. Il est donc toujours le premier créancier en cas de saisie immobilière. Il y a eu ces dernières années deux ou trois procédures de récupération par an, sur un total de 4.000 prêts. Parfois un tiers peut aussi saisir l'immeuble.

En ce qui concerne le revenu moyen, l'intervenant renvoie au tableau n° 62. On y voit que le revenu moyen tourne autour de 37.000 EUR (1,5 million FB) à 50.000 EUR (2 millions FB) voire 55.000 EUR (2,2 millions FB). C'est le public du Fonds du Logement. Mais les plafonds de l'ordonnance logement moyen sont trop bas. Il s'agit de revenus nets imposables de l'ordre de 25.000 EUR (1 million FB), ce qui est trop peu pour pouvoir accéder au Fonds du Logement.

Mme Myriam Bertin donne un exemple : de par le nouveau règlement, un ergothérapeute (qui ne gagne pas beaucoup) et une infirmière en couple gagnent trop pour pouvoir disposer d'un prêt au Fonds du Logement. Mais pour le prêt complémentaire, ce couple se trouve encore dans les limites.

Il y a des gens qui vendent, et qui remboursent leur prêt, lorsqu'ils ont fait le mauvais choix et qu'ils sont insatisfaits de leur quartier. Cette situation arrive par exemple quand le quartier se dégrade et que les gens craignent d'avoir des problèmes de drogue avec leurs enfants. Mais ce n'est pourtant pas fréquent. Les raisons les plus fréquentes pour lesquelles les gens remboursent anticipativement, c'est en cas de divorce.

M. Marnix De Smedt donne quelques chiffres, en réponse à la question de Mme Grouwels sur le profil des acquéreurs du Fonds : sur la base des chiffres de janvier et février de cette année, il y a eu 265 demandes de prêts hypothécaires, dont 38,5 % d'employés, 25 % d'ouvriers, 7 % d'indépendants, 17 % ont un revenu de remplacement et 12 % de gens qui ne disposent pas de revenus officiels. Il s'avère que pour les prêts jeunes ménages, 100 % de ces personnes sont des employés.

Om een idee te geven van het gemiddelde inkomen, in het kader van de aanvragen voor een hypothecaire lening, bedraagt het gemiddelde inkomen, in januari en februari 2002, 1.937 euro (78.138 BEF) + 256 euro (10.327 BEF) per kind ten laste; voor de leningen voor jonge gezinnen bedraagt het gemiddelde inkomen 2.438 euro (98.349 BEF).

De heer Alain Daems heeft vragen bij de manier waarop het Woningfonds de inkomensvoorwaarden meet. Om de inkomsten vast te stellen, kijkt men naar het voorlaatste belastingjaar van het jaar van de aanvraag : er is dus een tussentijd van twee jaar, wat tot nadenken stemt. Op twee jaar tijd kunnen de inkomsten van de aanvrager natuurlijk sterk gestegen zijn. Is het Fonds zich daarvan bewust ?

De spreker vraagt overigens wat de geografische verdeling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is van de aanvragers van het Woningfonds : waar gaan de verschillende bijdragen naartoe ?

In verband met de verhoging van de plafonds, zijn de cijfers in de ordonnantie te laag : is er geen verplaatsing van de opdrachten van het Fonds, gelet op een sociale vraag naar huisvesting ? Bestaat er geen gevaar van concurrentie met de GOMB ?

De heer Michel Lemaire vraagt wat het plafond is voor de aankoop van een woning door het Fonds, om huursteun toe te kennen.

Is de onderverhuur mogelijk op grond van het reglement van het Fonds, en, zo ja, wat zijn de gevolgen daarvan op het tarief ?

Wat zijn de voorwaarden voor doorverkoop ? Bestaat er een reglement in dat verband ? Zo ja, kan men dit bij het verslag voegen ? Wat is de werking van het Fonds en de structuur van het Fonds ? Kan men dit document bij het verslag voegen ?

Hoe kan iemand bij het Fonds een totale lening tegen 100 % krijgen ? De staatssecretaris heeft geprobeerd om een jongerenlening in te voeren. Maar daarvoor bestonden er leningen van de Provincie Brabant, die zeer interessant waren voor mensen die geen rotte frank hadden om te lenen.

Als bevoorrechte waarnemers op de Brussels markt kunnen de vertegenwoordigers van het Woningfonds zeggen of de situatie van de mensen niet alsmoer moeilijker wordt op het vlak van de huisvesting ?

Mevrouw Myriam Bertin preciseert dat de opdrachten van het Fonds niet verplaatst zijn. Indien men de aanvragen van januari en februari bekijkt, stelt men vast dat er evenveel gezinnen zijn met dezelfde samenstelling als de vorige jaren. Het is het surplus van de investeringscapaciteit dat door de nieuwe gezinnen geabsorbeerd zal worden.

Pour donner une idée du revenu moyen, dans le cadre des demandes de prêts hypothécaires, le revenu moyen, en janvier et février 2002, est de 1.937 EUR (78.138 FB) + 256 EUR (10.327 FB) par enfant à charge; pour les prêts jeunes ménages, le revenu moyen est de 2.438 EUR (98.349 FB).

M. Alain Daems s'interroge sur la manière dont le Fonds du Logement mesure les conditions de revenu. Pour déterminer les revenus, on regarde le pénultième exercice fiscal de l'année de la demande : il y a ainsi un décalage de deux ans, ce qui donne matière à réflexion. En effet, en deux ans, les revenus du demandeur sont susceptibles d'avoir considérablement augmenté. Le Fonds en est-il conscient ?

Par ailleurs, l'intervenant demande quelle est la répartition géographique dans la Région bruxelloise des demandeurs du Fonds du Logement : où ont lieu les différentes interventions ?

Enfin, au sujet du relèvement des plafonds, les chiffres qui sont dans l'ordonnance sont trop bas : n'y a-t-il pas un phénomène de déplacement des missions du Fonds, par rapport à une demande sociale de logement ? N'y a-t-il pas de risques de concurrence avec la SDRB ?

M. Michel Lemaire souhaite connaître le plafond pour l'acquisition d'une maison par le Fonds, afin de faire de l'aide locative.

La sous-location est-elle possible par le règlement du Fonds, et dans l'affirmative, quel est l'impact sur le taux ?

Quelles sont les conditions de revente ? Existe-t-il un règlement à cet égard ? Dans l'affirmative, pourra-t-on le joindre au rapport ? Quel est le mécanisme de fonctionnement du Fonds, l'architecture du Fonds ? Pourrait-on joindre ce document au rapport ?

Comment est-il possible pour quelqu'un d'obtenir au Fonds un prêt total à 120 % ? Le secrétaire d'Etat a essayé de faire un prêt jeunes. Mais auparavant, il existait des prêts de la Province du Brabant, qui étaient fort pratiques pour les gens qui n'avaient pas le premier franc pour emprunter.

En tant qu'observateurs privilégiés du marché bruxellois, les représentants du Fonds du Logement pourraient-ils dire si la situation des gens ne devient pas de plus en plus difficile en matière de logement ?

Mme Myriam Bertin précise que les missions du Fonds ne sont pas déplacées. Si on prend les demandes qui ont été introduites en janvier et en février, il y a autant de ménages de même composition que les années antérieures. Donc, c'est le surplus du pouvoir d'investissement qui sera absorbé par les nouvelles familles.

In vergelijking met de GOMB heeft het Fonds leningen toegekend voor de appartementen van de GOMB, wat betekent dat de GOMB en het Fonds zich tot dezelfde doelgroep richten, maar er is veeleer samenwerking dan concurrentie tussen de twee instellingen.

Het is mogelijk dat een lener bij het Fonds zijn goed tegen bepaalde voorwaarden verhuurt : in het nieuwe reglement voorziet men in dat geval in een verhoging van het tarief tussen 1 en 3 % naargelang de huuropbrengst.

Wat de doorverkoop betreft, moet men voorkomen dat er gespeculeerd wordt : men onderzoekt de situatie geval per geval. Bepaalde eigenaars werden inderdaad gestraft omdat zij duurder doorverkocht hadden dan wat het Fonds mogelijk geacht had.

Wat de werking betreft, financiert het Fonds zijn investeringen via de lening, terwijl het Gewest een belangrijk gedeelte op zich neemt van de interesten die niet gedekt worden door de terugbetaling van de leningen of door het huurgeld. Bovendien put het Fonds regelmatig uit de middelen van het vroegere systeem uit de tijd van staatssecretaris Gosuin. Toen werd het Fonds voor 100 % gefinancierd. De jongste tijd heeft het Fonds moeten putten uit zijn eigen middelen die beduidend hoger zijn dan de middelen die voortkwamen uit de vroegere financieringsregeling. De variaties kunnen van jaar tot jaar sterk verschillen.

De mogelijkheid om een totale lening tegen 100 % te krijgen bestaat, maar het gebeurt niet frequent, omdat men er zeker van moet zijn dat men uit zijn kosten geraakt.

De heer Marnix De Smedt preciseert dat de basis voor het verkrijgen van een lening 100 % is van de beschikbare quotiteit. Op grond van gunstige vermoedens kan men tot 110 % of zelfs 120 % gaan, bijvoorbeeld het niveau van het huurgeld dat als huurder betaald wordt, in het geval van de huurder die het goed koopt dat hij huurt. Dat wordt geval per geval onderzocht.

Mevrouw Myriam Bertin denkt niet dat de huisvesting in Brussel verslechtert : de kopers onderhouden hun goed zoals het hoort.

De heer Michel Lemaire vraagt zich af wat er gebeurt met de mensen die geen woning vinden. Het is ontstellend hoeveel aanvragen er voor een sociale woning zijn en hoeveel mensen geen oplossing vinden bij het Fonds.

De heer Vincent De Wolf vraagt hoe het Woningfonds zich verhoudt tot andere kredietinstellingen, zoals de maatschappij « Petit propriétaire » en andere die na de vroegere ASLK gekomen zijn en die verenigd zijn binnen de vzw "Logement social". Die hebben ook bepaalde regels voor hun leningen, maar hebben bijvoorbeeld geen plafond.

Mevrouw Myriam Bertin antwoordt dat het Fonds per toeval aandeelhouder is in een van deze maatschappijen

Par rapport à la SDRB, le Fonds a réalisé des prêts pour les appartements de la SDRB, ce qui signifie que la SDRB et le Fonds s'adressent au même public, mais il y a collaboration plutôt que concurrence entre les deux institutions.

Il est possible pour un emprunteur au Fonds du Logement de louer son bien à certaines conditions : dans le nouveau règlement, on prévoit alors une augmentation du taux entre 1 et 3 % en fonction du produit locatif.

En ce qui concerne la revente, il faut qu'il n'y ait pas de spéculation. On examine la situation au cas par cas. Certains propriétaires ont effectivement été sanctionnés parce qu'ils avaient revendu plus cher que ce que le Fonds avait estimé possible.

En ce qui concerne le fonctionnement, le Fonds alimente ses investissements par l'emprunt, la Région couvrant une partie importante des intérêts qui n'est pas ouverte ni par les remboursements des emprunteurs ni par les loyers. De plus le Fonds prélève régulièrement sur sa trésorerie l'apport du système antérieur, datant du secrétaire d'Etat Gosuin, où le Fonds était financé à 100 %. Ces derniers temps, le Fonds a dû faire des ponctions sur sa trésorerie qui sont nettement plus importantes que ce que rapportait l'ancien système de financement. Les variations sont importantes d'une année à l'autre.

La possibilité d'obtenir un prêt total à 120 % peut se concevoir, mais elle n'est pas fréquente, car il faut être certain de rentrer dans ses frais.

M. Marnix De Smedt précise que la base pour l'obtention d'un prêt est de 100 % de la quotité disponible. Mais sur la base de présomptions favorables, on peut passer à 110 % voire même à 120 %, par exemple le niveau de la charge payée en tant que locataire, dans le cas du locataire qui rachète le bien qu'il loue. C'est étudié au cas par cas.

Mme Myriam Bertin ne pense pas que la situation du logement se dégrade à Bruxelles : les acquéreurs entretiennent correctement leur bien.

M. Michel Lemaire se demande ce qu'il advient des gens qui n'arrivent pas à se loger. Il est atterrant de constater le nombre de demandes de logement social, et le nombre de personnes qui ne peuvent trouver de solution au Fonds.

M. Vincent De Wolf demande quelle est l'articulation du Fonds du Logement avec d'autres sociétés de crédit comme la société « Petits propriétaires » et d'autres, qui ont succédé à l'ancienne CGER et qui, fédérées au sein de l'asbl « Logement social », prêtent aussi avec certaines règles, mais n'ont par exemple pas de plafond.

Mme Myriam Bertin répond que le Fonds est par hasard actionnaire d'une de ces sociétés « Vie ouvrière », mais

« Vie ouvrière », maar dat is een erfenis uit het verleden. Er is geen bijzondere samenwerking met deze maatschappijen. Wanneer een koper bij het Fonds echter een overbruggingskrediet nodig heeft, wordt hij naar deze maatschappijen doorverwezen.

De heer Erik Bervoets preciseert, wat de geografische bijdrage van het Fonds betreft, dat voor 2001 deze bijdragen voor 42 % terug te vinden zijn in de ruimten voor de versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (RVOHR) : als men dit opsplijt per gemeente, vindt men 18,82 % van de aangekochte gebouwen met een bijdrage van het Fonds terug in Anderlecht. De activiteiten van het Fonds worden voornamelijk uitgeoefend in de gemeenten van de eerste kroon. Indien men alle lopende leningen van de jongste twintig jaar bekijkt, in vergelijking met 2001, stelt men bepaalde tendensen en evoluties vast : in Anderlecht is men van 15 % tot gemiddeld tot 19 % gestegen; in Schaarbeek van 14,42 % naar 9,30 % in 2001. De huursubsidie bedraagt 22 % in Schaarbeek, 11 % in Jette, 13 % in Brussel-Stad en 10 % in Anderlecht.

De heer Alain Daems wil deze cijfers in het verslag. In verband met de toelatingsvoorwaarden vraagt hij hoe die gecontroleerd kunnen worden, indien men enkel het aanslagbiljet van het voorlaatste fiscale jaar, dat voorafgaat aan het jaar van de aanvraag, opvraagt.

De heer Marnix De Smedt antwoordt dat de situatie verschillend is naargelang men zich tot het Woningfonds richt voor een hypothecaire lening of in het kader van een bijkomende lening voor jonge gezinnen. In het laatste geval volstaat het dat het inkomen niet meer dan 50.000 euro bedraagt en het tarief blijft hetzelfde : 0 % of 2 % naargelang men zich in een zone voor versterkte ontwikkeling bevindt. In het kader van de algemene operaties bestaat echter de wil om de rentevoeten zoveel mogelijk te verfijnen : in het vroegere systeem kreeg men dezelfde rentevoet of men nu 600.000 BEF of 800.000 BEF verdiende; vanaf 800.001 BEF daarentegen kreeg men een andere rentevoet.

De heer Alain Daems vraagt of er andere methodes dan de verwijzing naar de personenbelasting zijn om het inkomen van de aanvragers te evalueren.

De heer Marnix De Smedt antwoordt dat deze kwestie aan bod gekomen is in een gedachtewisseling in het kader van de nieuwe regelgeving. Er is sprake van geweest om het tarief niet op basis van het inkomen vast te stellen, maar wel op basis van het geleende geld. Het tarief zou met het geleende geld mee evolueren. Er zou in het begin een beperkt tarief zijn dat geleidelijk zou stijgen met de hogere schijven van het geleende kapitaal. Men heeft vastgesteld dat dit systeem niet correct zou zijn voor de laagste inkomens. Men heeft dit systeem dus behouden. Het lijkt het best mogelijke systeem. Het is natuurlijk zo dat er verschillen kunnen zijn tussen het voorlaatste of het derde laatste jaar en de huidige situatie, maar dit verschil kan in beide richtingen spelen : er kunnen gezinnen zijn met een inko-

c'est un héritage du passé. Mais il n'y a pas de collaboration particulière avec ces sociétés. Cependant, quand un acquéreur du Fonds a besoin d'un crédit-pont, il est aiguillé vers ces sociétés.

M. Erik Bervoets précise, en ce qui concerne les interventions géographiques du Fonds, que pour 2001, ses interventions se situent à 42 % dans l'EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation) : si on ventile par communes, 18,82 % des immeubles acquis avec une intervention du Fonds sont situés à Anderlecht. Les activités du Fonds se situent principalement dans les communes de la première couronne. Si on considère tous les prêts en cours sur les 20 dernières années, par rapport à 2001, on observe des tendances et des évolutions : à Anderlecht, on est passé de 15 % en moyenne à 19 % actuellement; à Schaarbeek, on est passé de 14,42 % à 9,30 % en 2001. En ce qui concerne l'aide locative, elle se situe à 22 % à Schaarbeek, 11 % à Jette, 13 % à Bruxelles-Ville, et 10% à Anderlecht.

M. Alain Daems souhaite que les chiffres cités soient mis au rapport. Par ailleurs, au sujet des conditions d'admission : comment les vérifier, si on ne demande que l'avertissement-extrait de rôle du pénultième exercice fiscal précédant l'année de la demande ?

M. Marnix De Smedt répond que la situation est différente selon qu'on s'adresse au Fonds du Logement pour obtenir un prêt hypothécaire, ou dans le cadre du prêt complémentaire « jeunes ménages ». Dans le dernier cas, il suffit que le revenu n'excède pas 50.000 EUR, et le taux reste le même : c'est 0 % ou 2 % selon qu'on se trouve ou non dans l'EDRLR. Par contre, dans le cadre des opérations générales, il y a une volonté d'affiner au maximum le taux d'intérêt : dans l'ancien système, si on gagnait 600.000 FB ou 800.000 FB, on obtenait le même taux; par contre, à partir de 800.001, on obtient un autre taux.

M. Alain Daems demande s'il existe d'autres méthodes que la référence à l'IPP pour évaluer les revenus des demandeurs.

M. Marnix De Smedt répond que cette question a fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de la nouvelle réglementation. Il a été question de fixer le taux non pas en fonction du revenu, mais en fonction de la ponction que fait l'emprunteur. Le taux évoluerait avec le montant emprunté. Il y aurait un taux réduit de départ, et celui-ci augmenterait progressivement sur des tranches de capital emprunté supérieures; on s'est rendu compte que ce système ne serait pas non plus très correct par rapport aux revenus faibles. On a donc maintenu ce système, qui semble être le meilleur système possible. C'est vrai qu'il peut y avoir des différences entre la pénultième ou l'antépénultième année avec la situation actuelle, mais cette différence peut jouer dans les deux sens : il peut y avoir des ménages dont les reve-

men dat hoger is dan vroeger, maar ook gezinnen met een lager inkomen dan vroeger. Als het inkomen hoger is als gevolg van de indexering van het inkomen, is er geen probleem. Als het inkomen gestegen is, ongeacht de indexering van het inkomen, is er natuurlijk een groot verschil.

Mevrouw Myriam Bertin preciseert dat een vijfjaarlijkse herziening van het tarief volgens het inkomen gebeurt en dat de duur van de lening bepaald wordt naargelang de inkomsten op het moment van de aanvraag.

4. Hoorzitting met de heer Philippe Janssens, gedelegeerd bestuurder van STADIM (vergadering van 12 maart 2002)

4.a. Uiteenzetting

De heer Philippe Janssens meent dat de studie van mevrouw De Keersmaecker zeer interessant is, inzonderheid omdat die een vergelijking maakt met de inkomensdecielen. De spreker vindt evenwel dat de toestand erger is dan wat de studie zegt. Wanneer men het immers over de prijzen voor de aankoop van een woning heeft, spreekt men over een markt waar de woningen gemiddeld eens om de vijfendertig jaar doorverkocht worden. Het gaat dus om een oud woningenbestand : men moet gemiddeld 25.000 tot 37.000 (1 tot 1,5 miljoen BEF) bijrekenen om de woning in een goede staat te herstellen. Dat is de reden waarom men het heeft over het derde kwartiel als referentieprijs, dat gewoonlijk rond de 140.000 euro (5,6 miljoen BEF) schommelt. Dat is waarheidsgetrouwer dan het zuivere gemiddelde. Deze studie geeft dus een zeer vertekend beeld in de conclusies.

Men moet de werkelijkheid onder ogen zien en het is de markt die de motor van de economie is. Gelukkig zijn de prijzen gestegen. Moet men aan de alarmbel trekken telkens als de prijzen stijgen ? Het antwoord is neen. Zeer hoge prijzen zijn natuurlijk niet ideaal, maar als de prijzen op de tweedehandsmarkt te laag zijn, zoals in de jaren '80, is er geen enkele mogelijkheid om een nieuwbouwmakrt te hebben, noch een renovatiemarkt. Wanneer iemand investeert om zijn woning te renoveren, houdt hij rekening met zijn vangnet, voor het geval hij zijn werkt verliest en hij de marktwaarde moet kunnen krijgen. Het is enkel wanneer er een voldoende marktwaarde is dat de renovatie mogelijk wordt. Er zijn nooit zoveel renovaties geweest als in 1986 toen de prijzen de hoogte ingeschoten zijn.

In het andere uiterste kan men het volgende fenomeen waarnemen. In de Nieuwstraat bedroegen de huurprijzen voor een handelszaak tussen 40 en 45.000 BEF per vierkante meter. Dat betekent dat het terrein op 700 tot 750.000 BEF neerkwam, dit wil zeggen 650.000 BEF zonder kosten. Het gebouw kost 50.000 BEF, maar het terrein 600.000 BEF (15.000 euro). Tegen deze prijs blijven de

nus étaient supérieurs à l'époque, comme on peut avoir des ménages dont les revenus sont inférieurs. Si ce sont des revenus qui sont supérieurs du fait de l'indexation du revenu, cela ne posera aucun problème. Si c'est une amélioration qui est extrinsèque à l'indexation du revenu, il y a alors un décalage.

Mme Myriam Bertin précise qu'il y a une révision quinquennale du taux en fonction des revenus, et que la durée d'emprunt est déterminée en fonction des revenus au moment de la demande.

4. Audition de M. Philippe Janssens, administrateur délégué de STADIM (réunion du 12 mars 2002)

4.a. Exposé

M. Philippe Janssens estime que l'étude de Mme De Keersmaecker est fort intéressante, particulièrement en ce qu'elle établit une comparaison avec les déciles de revenus. L'intervenant pense cependant que la situation est plus grave que ce que l'étude n'indique. En effet, quand on parle de prix d'acquisition d'un logement, on parle d'un marché où le rythme de revente se situe en moyenne une fois tous les 35 ans. Il s'agit donc d'un parc vétuste : il faut en moyenne ajouter 25.000 à 37.000 EUR (1 à 1,5 million FB) pour remettre une habitation en état. C'est pourquoi on parle du troisième quartile comme prix de référence, d'habitude autour de 140.000 EUR (5,6 millions FB) : ceci colle davantage à la réalité que la pure moyenne. Cette étude est donc largement biaisée dans ses conclusions.

Il faut regarder les problèmes en face, et voir que c'est le marché qui est le moteur de l'économie. Heureusement les prix sont repartis à la hausse. A chaque fois qu'il y a une augmentation des prix, y a-t-il lieu de s'alarmer ? La réponse est non. Des prix extrêmement hauts ne sont évidemment pas l'idéal. Mais quand les prix du marché secondaire sont trop bas, comme dans la période des années '80, il n'y a aucune possibilité d'avoir un marché primaire de construction, ni même un marché de rénovation. En effet, quand quelqu'un investit pour rénover sa maison, il tient à l'œil son filet de sécurité, pour qu'au cas où, par exemple s'il perd son emploi, il retrouve une valeur de marché. Ce n'est que lorsqu'il y a une valeur de marché suffisante que la rénovation est possible. Il n'y a jamais eu tant de rénovations que depuis 1986, quand les prix sont repartis à la hausse.

A l'extrême inverse, il faut observer le phénomène suivant : à la rue Neuve, les prix des loyers pour du commerce se situaient entre 40 et 45.000 francs le m² : cela signifie que le terrain revenait de 700 à 750.000 francs, c'est-à-dire 650.000 francs hors frais. Si les briques coûtent 50.000 francs, le terrain revient à 600.000 francs (15.000 €). A ce prix-là, hormis le fait de trouver les étages vides, le

verdiepingen leegstaan en wordt de gelijkvloerse verdiepingen altijd gerenoveerd, omdat dit bedrag van 50.000 BEF nog geen 10 % van de totale investering bedraagt.

De vastgoedmarkt is dus afhankelijk van de gronden. De kwaliteit van de grond bepaalt de beslissing van de investeerder. Om het terrein rendabel te maken, moet er gebouwd worden, net zoals een landbouwer zijn grond moet bewerken om die te valoriseren. Het is daar dat er vergissingen gemaakt worden, inzonderheid op het vlak van huisvesting. De aannemer en de architect zoeken immers altijd de goedkoopste grond. Vandaar het onevenwicht in de voorsteden van grootsteden : zeer hoge appartementsgebouwen die in de jaren '60 en '70 gebouwd zijn op gronden waarvan de prijs zo laag was dat het zelfs de moeite niet loonde om te renoveren.

Dit evenwicht tussen de investering in de grond en het gebouw is van primordiaal belang. Daarmee moet men rekening houden wanneer men het over de middeninkomens heeft. Men moet dus naar het derde kwartiel van inkomens kijken en zien hoe deze gezinnen op hun manier eigenaar kunnen worden. Het probleem wordt gevormd door de registratierechten van 12,5 %. In de aangrenzende landen bedraagt dit tarief 6 tot 6,5 % : daar ziet men een rotatie om de 18 jaar. Bij ons is deze rotatie 35 jaar. Als men Europa onder de loep neemt, stelt men vast dat enkel Griekenland nog hogere registratierechten heeft en dat de rotatie daar nog minder is.

In Brussel was er in 1996 een wetsvoorstel van Jos Dupré om, zoals nu het geval is in Vlaanderen, de registratierechten, die men vroeger bij de aankoop van zijn woning betaald heeft, te kunnen meenemen, met uitzondering van de vermindering van het registratierecht tot 10 %. De Brusselse socialisten hebben deze maatregel verhinderd, omdat zij vreesden dat zij daarmee de stadsvlucht zouden aanmoedigen. Het is absurd om de registratierechten te gebruiken om de mensen in de stad te houden.

De spreker geeft een voorbeeld : in Vlaanderen is er een tarief van 10 % voor de registratierechten, met een vrijstelling voor de eerste schijf van 12.000 euro (500.000 BEF) voor de aankoop van een eerste woning. De meeneembaarheid van de registratierechten geeft een jong gezin de mogelijkheid een appartement te kopen en vervolgens een andere woning te kopen naargelang zijn behoeften. De inherente kosten voor de aankoop van een woning in Brussel vertegenwoordigen ongeveer twee jaar huurgeld, voor de registratierechten en de notariskosten : op een appartement van 3 miljoen BEF, met een huurprijs van 20.000 BEF, komt men op 480.000 BEF over twee jaar. Indien men uitgaat van 14 % registratierechten en notariskosten, bereikt men een bedrag van 420.000 BEF. Het Vlaamse systeem strekt ertoe deze kosten terug te brengen tot minder dan drie maanden huurgeld : men betaalt meer in het begin, maar als men rekening houdt met wat men als registratierechten kan recupereren bij een volgende trans-

rez-de-chaussée sera toujours rénové, car ces 50.000 francs ne représentent pas même 10 % du prix de l'investissement total.

L'immobilier est donc un potentiel du terrain. C'est la qualité du terrain qui doit faire décider l'investisseur de l'une ou d'une autre orientation. Pour rentabiliser un terrain, il faut les briques, de la même façon qu'un agriculteur valorise son terrain en le cultivant. C'est là que des erreurs surviennent, notamment en termes de logement. En effet, l'entrepreneur et l'architect recherchent toujours le terrain le moins cher. D'où les déséquilibres que l'on observe dans les faubourgs des grandes villes : des buildings famineux, construits dans les années '60-'70, situés sur des terrains dont la valeur était tellement faible que cela ne valait même pas la peine de les rénover.

Cet équilibre dans l'investissement entre le terrain et les briques est d'une importance primordiale. C'est cela qu'il faut considérer quand on parle du problème des revenus modestes. Il faut regarder là aussi vers le troisième quartile de revenus, comment ces familles peuvent à leur façon devenir elles aussi propriétaires. L'élément flagrant, ce sont les frais d'enregistrement de 12,5 %. Dans les pays limitrophes, ce taux est de 6 à 6,5 % : on y observe une rotation tous les 18 ans. Chez nous, le taux de rotation est de 35 ans. Si on regarde en Europe, seule la Grèce, qui pratique un taux de droits d'enregistrement plus élevé encore que chez nous, a un taux de rotation encore plus faible.

A Bruxelles, en 1996, une proposition de loi de Jos Dupré visait, comme cela se pratique actuellement en Flandre, hormis la réduction du droit d'enregistrement à 10 %, à pouvoir déduire, ou « emporter » les droits d'enregistrement que l'on a payés antérieurement lors d'une acquisition de son domicile. Ce sont les socialistes bruxellois qui ont empêché que cette mesure se réalise, de peur que ce soit un argument de fuite en dehors des villes. Il est absurde d'utiliser les droits d'enregistrement pour fixer les gens en ville.

L'intervenant donne un exemple : en Flandre, on a un taux de 10 % de droits d'enregistrement, avec une exonération de la première tranche de 12.500 € (500.000 francs) sur l'acquisition de son premier domicile. L'« emportabilité » (meeneembaarheid) des droits d'enregistrement permet à une jeune famille d'acquérir un appartement, puis de passer à l'achat d'une autre propriété en fonction de ses besoins. Les coûts inhérents à l'acquisition d'une habitation à Bruxelles représentent environ deux années de loyer, pour les droits d'enregistrement et les frais de notaire : sur un appartement de 3 millions, avec un loyer de 20.000 F, ça donne 480.000 F sur deux ans. Si on prend 14 % de droits d'enregistrement et frais de notaire, on en est à 420.000 F. Le système flamand vise à ramener ces frais à moins de trois mois de loyer : on paie plus au départ, mais si on tient compte de ce qu'on peut récupérer en droits d'enregistrement pour une transaction subséquente, les frais seront ramenés à moins de trois mois de loyer. Sur les

actie, worden de kosten verminderd tot minder dan drie maanden huurgeld. Op het bedrag van 3 miljoen BEF betaalt men 250.000 BEF registratierechten bij de eerste aankoop. Men kan die recupereren op de registratierechten die betaald moeten worden bij de aankoop van een nieuwe woning. Indien die woning 4,5 miljoen BEF kost, betaalt men 250.000 BEF registratiekosten in plaats van 450.000 BEF, omdat er vroeger al 250.000 BEF betaald is.

Op die manier geeft men de mensen meer mogelijkheden naargelang hun onmiddellijke behoefte. Met registratierechten tegen 12,5 % is men verplicht om eens en voor altijd een woning te kopen die op de grens ligt tussen zijn mogelijkheden en zijn dromen. Vroeger ging men tot 120 % van zijn financiële capaciteit, terwijl men goed wist dat de inflatie de financiële inspanning zou verminderen, wat vandaag niet meer het geval is, gelet op de verminderde inflatie.

Men zou de rotatie moeten bewerkstelligen, dat wil zeggen dat een stad als Brussel, met al zijn troeven, die mensen zou moeten aantrekken die dagelijks in de files staan en die niet liever willen dan zich in de negentien gemeenten te vestigen. Het probleem is dat de registratierechten te hoog uitvallen : als men elders gekocht heeft, kan men ze niet meer terugvorderen.

4.b. Gedachtewisseling

De heer Yaron Pesztat wijst erop dat, als men de registratierechten vermindert, de prijzen navenant zullen stijgen. Wat denkt de heer Janssens daarvan ?

Volgens de heer Philippe Janssens is die bewering juist : de prijzen zullen navenant stijgen, maar wat men vandaag als kosten beschouwt, zal omgezet worden in meerwaarde. De waarde is belangrijker, want als een bank een lening moet toekennen, zal zij toekennen naar de verkoopwaarde. Het is een feit dat, als de registratierechten stijgen, de waarde ook zal stijgen, want de kopers kijken naar de maandelijkse afbetalingen die ze moeten doen voor een prijs die ze betaald hebben voor wat ze gekocht hebben en ze zullen bereid zijn om tot het maximum van hun mogelijkheden te gaan. Voorts zij erop gewezen dat, hoe hoger de waarde is, hoe beter de eigenaars hun goed onderhouden en erin herbeleggen.

Het verbaast de heer Michel Lemaire te horen dat, als de prijzen dalen, er niet gerenoveerd wordt : men zit op de grens tussen een marktlogica en een volkslogica. Er wordt niettemin toch gerenoveerd omdat de overheid geïnvesteerd heeft, ofwel als actoren (de renovatie van huizenblokken in 1976) ofwel door steun te geven voor renovatie : tot in de jaren 90 kreeg iedereen renovatiesteun, vervolgens heeft het Gewest zijn beleid bijgestuurd door de RVOH's te creëren.

3 millions, on paie 250.000 francs de droits d'enregistrement lors du premier achat, et on peut les récupérer sur les droits d'enregistrement à payer lors de l'acquisition d'une nouvelle habitation : si celle-ci coûte 4,5 millions, au lieu de payer 450.000 F, on payera 200.000 F de frais d'enregistrement, les 250.000 F ayant déjà été payés antérieurement.

Dans ce contexte-là, on donne aux gens une flexibilité en fonction de leurs besoins directs. Or, avec des droits d'enregistrement à 12,5 %, on est obligé d'acheter une fois pour toutes la maison qui est à la limite entre ses capacités et ses rêves. Dans le temps, on allait jusqu'à 120 % de ses capacités financières, tout en sachant que l'inflation érodait l'effort financier, chose qui aujourd'hui n'est plus de mise avec la baisse de l'inflation.

Il faut mobiliser la rotation, c-à-d. qu'une ville comme Bruxelles, avec tous ses atouts, est capable d'attirer les gens qui se traînent quotidiennement dans les embouteillages, et qui ne demanderaient pas mieux que de s'installer dans les 19 communes. Le problème est que les droits d'enregistrement coûtent trop cher : si on a acheté ailleurs, on ne peut plus les récupérer.

4.b. Echange de vues

M. Yaron Pesztat fait remarquer que si on diminue les droits d'enregistrement, les prix vont augmenter d'autant. Qu'en pense M. Janssens ?

M. Philippe Janssens répond que l'affirmation est correcte : les prix vont augmenter d'autant, mais on gagnera en valeur ce qui est aujourd'hui considéré comme frais. La valeur est plus importante, car si une banque doit consentir un prêt, elle le fera sur la base de la valeur vénale. Il est vrai que si les droits d'enregistrement augmentent, la valeur augmentera, car les acquéreurs s'intéressent à la mensualité qu'ils vont rembourser pour un prix acte en main, et ils seront prêts à aller jusqu'au maximum de leurs possibilités. Par ailleurs, plus la valeur augmente, plus les propriétaires vont entretenir leur bien et réinvestir dans leur patrimoine.

M. Michel Lemaire est étonné d'entendre que quand les prix diminuent, il n'y a pas de rénovation : on est à la limite entre une logique de marché et une logique publique. Il y a quand même rénovation, parce que les pouvoirs publics ont investi soit comme acteurs (les opérations de rénovation d'îlots, en 1976), soit en donnant des aides à la rénovation : cela a été fait en aidant tout le monde, jusque dans les années '90, puis la Région a recentré son action en créant les EDRLR.

De waarde van de grond is inderdaad een belangrijk gegeven, maar in de optiek van de renovatie hoeft de redering niet dezelfde te zijn. Immers, wijken die als weinig interessant worden beschouwd, kunnen ook gerenoveerd worden. In dit verband zij erop gewezen dat de beste bondgenoot van het huisvestingsfonds in der tijd Roger Nols was, want als men een evaluatie maakt van de evolutie van het patrimonium van het huisvestingsfonds sinds het einde van de jaren Nols, is de balans buitengewoon : in deze wijken hebben mensen aan het fonds zeer interessante huizen verkocht tegen een zeer lage prijs. Men kan een flatgebouw altijd als openbaar actor renoveren; maar het is een feit dat, als de wijk verloederd is, een particuliere eigenaar nauwelijks zal investeren. Men stelt nochtans vast dat, in bescheiden maar niet verloederde wijken, mensen niettemin renoveren als dat financieel haalbaar is. Het grote probleem is echter het inkomen waarover men beschikt.

De heer Philippe Janssens herinnert eraan dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest meer gezinnen met een middeninkomen wil aantrekken, dat wil zeggen een inkomen in de buurt van het derde kwartiel.

Volgens de heer Michel Lemaire heeft het Gewest behoefte aan zeer hoge inkomens, maar de politieke bezorgdheid gaat vooral uit naar de sociale huisvesting en de middelgrote woningen.

Hoe zit het ten slotte met het kadastraal inkomen ? Hier botsen we op een zeer grote onrechtvaardigheid. De onroerende voorheffing is eraan gekoppeld, met een verzwarende factor : de stijging van de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing weegt aanzienlijk door op de prijzen van de huisvesting.

Mevrouw Brigitte Grouwels is niet overtuigd van het marktmechanisme, dat meer flexibiliteit in het woonverloop vraagt : dat is echter niet de mentaliteit van de mensen. In Vlaanderen is men daar een beetje van teruggekomen.

De heer Philippe Janssens wijst erop dat, als men vandaag maatregelen treft, die slechts geleidelijk effect zullen sorteren. Men heeft dus geen bewijs van de doeltreffendheid van deze maatregel. In alle buurlanden waar de registratierechten 6,5 % bedragen, ligt het woonverloop op 1 keer per 18 jaar, zonder dat de mentaliteit er verschilt van de onze. In Engeland, waar het registratierecht niet bestaat, stelt men een verloop vast om de tien jaar, ook op de huurmarkt.

Mevrouw Brigitte Grouwels gelooft dat, om de mensen in de stad te houden, men eigenaars nodig heeft : het is een belangrijk sociaal element om een stad te laten leven. Men is niet tegen de hoge inkomens, maar men heeft ook oog voor de middeninkomens, gezien de gehanteerde prijzen. Wat zijn de ideale marktstandigheden om dat soort publiek naar de stad te lokken ?

La valeur du terrain est effectivement une donnée importante, mais par rapport à l'optique de la rénovation, le raisonnement ne doit pas être le même. En effet, des quartiers jugés comme peu intéressants peuvent aussi faire l'objet d'une rénovation. A cet égard, le plus bel allié du Fonds du logement à l'époque était Roger Nols, car si on fait une évaluation de l'évolution du patrimoine du Fonds du logement depuis la fin des années Nols, le rapport de l'amélioration des cotations doit être extraordinaire : dans ces quartiers, des gens ont vendu au Fonds des maisons très intéressantes pour un prix très bas. On peut toujours rénover un immeuble en tant qu'acteur public; mais il est vrai que si le quartier est infect, un propriétaire privé ne va guère investir. On observe pourtant que dans des endroits modestes, mais corrects, les gens font quand même des rénovations, et s'y retrouvent financièrement. Le gros problème est aussi celui du revenu des gens.

M. Philippe Janssens rappelle que le souhait de la Région de Bruxelles-Capitale est d'attirer plus de ménages avec un revenu moyen, proche du troisième quartile.

Pour M. Michel Lemaire, la Région a besoin d'avoir des revenus très hauts. Mais les préoccupations politiques vont surtout vers le logement social et le logement moyen.

Enfin, qu'en est-il du revenu cadastral ? Il s'agit d'une injustice totale. Le précompte immobilier y est lié, avec un correctif aggravant : l'augmentation par les communes des additionnels au précompte immobilier aggrave considérablement les prix du logement.

Mme Brigitte Grouwels n'est pas convaincue par le mécanisme de marché qui demande plus de flexibilité dans la rotation de l'habitat : ce n'est pas dans la mentalité des gens. En Flandre, on en est un peu revenu.

M. Philippe Janssens répond que si on prend des mesures aujourd'hui, elles ne sortiront leurs effets que progressivement. On n'a donc pas de preuve de l'efficacité de cette mesure. Dans tous les pays limitrophes où les droits d'enregistrement sont à 6,5 %, le taux de rotation est de une fois tous les 18 ans, sans pour cela qu'il y ait une toute autre mentalité que la nôtre. En Angleterre, où il n'y a pas de droit d'enregistrement, on constate une rotation tous les dix ans, la même que sur le marché locatif.

Mme Brigitte Grouwels pense que pour stabiliser les gens en ville, il faut des propriétaires : c'est un élément social important pour faire vivre une ville. On n'est pas contre les hauts revenus, mais on s'intéresse aussi aux revenus moyens, vu les prix pratiqués. Quelles sont les conditions idéales du marché pour attirer ce genre de public en ville ?

De heer Mostafa Ouezekhti gelooft dat men niet mag focussen op de middenklasse om Brussel te laten leven, maar men moet ze in aantal doen toenemen, ongeacht er verloop is of niet : dat is de vrijheid die elke persoon wordt gelaten. Men zou kunnen zeggen dat er in het leven van iemand gewoonlijk drie grote veranderingen plaatsgrijpen : bij het huwelijk kiest men voor een appartement; wanneer men kinderen heeft, verkiest men een huis; wanneer de kinderen vertrokken zijn, kiest men weer voor een appartement.

De spreker vraagt de heer Janssens wat, volgens hem, het middeninkomen vormt.

De heer Philippe Janssens wijst er met betrekking tot het onderscheid tussen de openbare en de particuliere markt op dat er gelukkig soms overeenkomsten zijn maar dat er soms ook tegenstrijdigheden opduiken tussen de maatregelen die door de overheid worden getroffen en de behoeften van de markt zelf. Een voorbeeld : in de jaren 81-82, toen de rentetarieven zijn gestegen, heeft men de B.T.W. verminderd om de bouw weer op gang te brengen, maar het grote probleem was dat van de rentetarieven zelf. In 1986 daarentegen, toen de rentetarieven zijn gedaald, heeft men de aftrekbaarheid van de leninglast ingevoerd, maar de BTW verhoogd.

Wat de stadsvlucht betreft, zij erop gewezen dat de cijfers niet meer zo rampzalig zijn als in de jaren 60-70. Men stelt veeleer, zoals in Gent of in Antwerpen, vast dat de mensen tot op zekere hoogte terugkeren naar de stad, vooral eenoudergezinnen.

Het kadastraal inkomen is altijd hoger in de steden, want het wordt vastgesteld op basis van de verhuurwaarde, die per definitie hoger is in de stad.

Een ander aspect is dat men vaststelt dat er vele leegstaande kleine handelspanden zijn. Men zou die nieuw leven moeten inblazen, vernieuwen, verbouwen. Bepaalde zaken zijn overduidelijk : de problematiek van het centrum van de stad verschilt van die van de supermarkten : de buurtwinkel is niet meer van deze tijd. Dat ziet men aan de voorgevel, die er rampzalig uitziet. Deze eigenaars hebben bovendien een hoog kadastraal inkomen. Ze kampen dus met een dubbele handicap : enerzijds de hoge kosten om deze gebouwen te renoveren en om te bouwen tot woningen en anderzijds het kadastraal inkomen dat werd vastgesteld op grond van het gebruik als handelspand. Dat is een aspect dat men moet aanpakken om vele straten te gaan renoveren.

Voorts moet men hoge inkomens aantrekken als men over het vereiste potentieel beschikt. Een voorbeeld : de registratierechten verminderen door het mechanisme van de meeneembaarheid toe te passen zorgt voor dynamiek en laat flexibiliteit toe volgens de behoeften. Bepaalde eigendommen worden te duur verkocht : bijvoorbeeld de eerder kleine oude opbrengstuizen. Deze huizen worden tegen

M. Mostafa Ouezekhti pense qu'il ne faut pas enchaîner la classe moyenne pour faire vivre Bruxelles, mais il faut l'augmenter, et peu importe qu'il y ait ou non une rotation : c'est la liberté qui est laissée à l'individu. On pourrait dire que normalement, dans la vie de quelqu'un, il y a toujours trois mutations : lors du mariage, on choisit un appartement; quand on a des enfants, on préfère prendre une maison; et lorsque les enfants sont partis, on reprend un appartement.

L'intervenant pose à M. Janssens la question de savoir ce qui, d'après lui, constitue le revenu moyen.

M. Philippe Janssens répond, à propos de la distinction entre le marché public et le marché privé, qu'il y a heureusement des moments de coïncidence, mais qu'il y a parfois contradiction entre les mesures prises par les autorités publiques et les besoins du marché. Par exemple, dans les années '81-'82, lors de la hausse des taux d'intérêt, on a diminué la TVA pour relancer la construction, mais le problème était celui des taux d'intérêts. Par contre, en 1986, quand les taux d'intérêt ont diminué, on a alors instauré une déductibilité de la charge d'emprunt, et on a augmenté la TVA.

En ce qui concerne l'exode urbain, les chiffres ne sont plus aussi catastrophiques que dans les années '60-'70. On observe plutôt, comme à Gand ou Anvers, le retour des gens dans une certaine mesure, surtout des ménages monoparentaux.

Le revenu cadastral est toujours supérieur dans les villes, car il est fixé en fonction du potentiel locatif, qui par définition est plus élevé en ville.

Un autre élément, est qu'on constate le nombre important de petits commerces vides. Il faudrait stimuler, rénover, retransformer ces commerces. Il y a des évidences : la problématique du centre-ville est différente de celle des grandes surfaces : le magasin de quartier est dépassé, et cela se voit sur la façade, qui montre un aspect désastreux. Ces propriétaires ont pourtant un revenu cadastral élevé. Ils ont ainsi un double handicap : d'une part le coût élevé de la rénovation pour transformer ces bâtiments en logements, et d'autre part le revenu cadastral qui était fixé dans une optique commerciale. Il y a là un segment qui justifie que beaucoup de rues peuvent être rénovées. C'est sur ce segment qu'il faut travailler.

Par ailleurs, il faut attirer des revenus supérieurs, si on dispose du potentiel nécessaire. Par exemple, si on diminue les droits d'enregistrement en instaurant une récupération (meeneembaarheid), cela entraîne une dynamique, et permet une flexibilité selon les besoins. Il y a certains biens qui sont vendus trop chers : par exemple les petites maisons de rapport plutôt anciennes. On vend ces maisons à

buitensporige prijzen verkocht. Deze eigendommen worden gekocht door instanties die ze dan gaan verhuren. Dit soort van woningen overschrijdt de normale prijzen, wat een negatieve invloed heeft op de woningen in de buurt, omdat die een levenswijze aantrekken die verschilt van de levenswijze in de buurt zelf, wat voor ongemakken kan zorgen aangezien de isolatie tussen de woningen niet altijd ideaal is (een voorbeeld : op de eerste verdieping zijn er geen kamers, zoals gewoonlijk, maar een living met een televisietoestel dat te luid staat). Men moet oog hebben voor die zaken, omdat die ervoor zorgen dat de mensen met de hoogste inkomens niet naar de stad komen wonen. Als men in de stad iets koopt, dan moet men niet alleen kijken naar de woning zelf, maar ook naar de buurt.

De spreker geeft een persoonlijke definitie van het begrip « middelgrote woning » : de referentieprij is bedraagt voor Brussel (negentien gemeenten) 160.000 euro (6,5 miljoen oude Belgische frank) voor een eengezinswoning. Het is op grond van die middelgrote investering dat men zijn berekeningen zal moeten maken. De gemiddelde prijs schommelt rond 120.000 euro (4,8 miljoen oude Belgische frank), waarbij men het kwart van de minst dure en het kwart van de duurste waarden niet meetelt, wat een brede mediaan oplevert. Maar dan moet men ook nog rekening houden met de verouderde toestand van het woningbestand en dus rekening houden met een bijkomende investering van 25.000 tot 40.000 euro voor de renovatie. Het derde kwartiel is dus de referentieprij.

Wat de appartementen betreft, bedraagt de gemiddelde prijs nog altijd 100.000 euro (4 miljoen BEF). Dat is een markt waarvoor men blijft bouwen. Om tot die 100.000 euro te komen (4 miljoen BEF), beperkt men de kwaliteit en hoeft de grond niet veel waard te zijn. Dat is het probleem dat op lange termijn zal rijzen. Dat is het soort van appartementen dat men massaal op de markt brengt, zoals in het begin van de jaren '70 : op dat ogenblik spitste men zich toe op de vastgoedmarkt, die men beschouwde als een markt die niet inflatiegevoelig was en er zijn toen veel problemen met de kwaliteit gerezen. Men zou er vandaag moeten voor zorgen dat de kwaliteit beter is.

Mevrouw Isabelle Emmerly vraagt zich af of dat zwakke verloop, dat waarschijnlijk te wijten is aan de te hoge registratierechten, ook niet moet worden gekoppeld aan de omvang van het land en aan het beroepsverloop, dat in België vrij laag uitvalt.

Zij vraagt zich voorts ook af of de aankoopprijs het enige element is dat bepaalt of iemand Brussel verlaat of in Brussel blijft wonen. Wat de kwaliteit betreft, vraagt ze zich af of er nog andere factoren zijn. Volgens de spreker is dat wel degelijk het geval : wat de mensen in de rand uitsparen op het vlak van de aankoopprijs, verliezen ze op het vlak van de vervoerskosten.

De heer Philippe Janssens wijst erop dat Nijvel duurder is dan Brussel. De prijs is dus niet doorslaggevend. De prijs

is een prijs excessif. Ces biens sont achetés par des organismes qui vont les mettre en location. Ce genre d'habitations dépassent les prix normaux, et ont une influence négative sur l'habitat avoisinant, car il s'instaure dans ces habitations un mode de vie tout à fait différent de celui du voisinage, ce qui peut se révéler incommode, l'isolation entre les maisons n'étant pas toujours idéale (par exemple, au premier étage, au lieu d'avoir traditionnellement les chambres du voisin, on a un living avec une télévision bruyante). Il faut veiller à ce phénomène, car ces éléments de surpopulation et de promiscuité risquent de tenir en dehors de la ville les gens aux revenus les plus élevés. Si on achète quelque chose en ville, il faut regarder non seulement l'habitation elle-même, mais aussi le voisinage.

L'intervenant donne une définition personnelle du logement moyen : le prix de référence pour Bruxelles (dix-neuf communes) est de 160.000 € (6,5 millions FB) pour une maison unifamiliale. C'est en fonction de cet investissement moyen qu'il faut faire ses calculs. La moyenne des prix se situe aux environs de 120.000 € (4,8 millions FB), en éliminant le quart des valeurs les moins chères et le quart des valeurs les plus chères, ce qui donne une médiane élargie. Mais il faut encore tenir compte de la vétusté du parc, et ajouter un investissement supplémentaire de 25.000 à 40.000 € pour la rénovation. Le troisième quartile constitue donc davantage le prix de référence.

En ce qui concerne les appartements, on a toujours une moyenne de 100.000 € (4 millions FB). C'est un marché pour lequel on continue à construire. Pour aboutir à ces 100.000 € (4 millions FB), on diminue la qualité, et le terrain ne doit pas valoir grand chose. Tel est le problème qui va se poser à long terme. C'est ce type d'appartements qu'on est en train de mettre sur le marché en masse, comme au début des années '70 : à ce moment-là, on se ruait vers l'immobilier, que l'on considérait comme un marché résistant à l'inflation, et il y a eu beaucoup de problèmes de qualité. Il faudrait actuellement veiller à obtenir une meilleure qualité.

Mme Isabelle Emmerly demande si le faible rythme de rotation, probablement dû aux droits d'enregistrement trop élevés, ne doit pas être également lié à la dimension du pays, ainsi qu'au rythme de rotation professionnelle, qui est relativement faible en Belgique.

Par ailleurs, le prix d'acquisition est-il le seul élément déterminant du départ ou du maintien des gens à Bruxelles ? Du point de vue qualitatif, y a-t-il d'autres facteurs ? Selon l'intervenante, il y a bien d'autres facteurs : ce que les gens peuvent gagner en périphérie en termes de prix d'acquisition, ils le perdent bien souvent en frais de déplacement.

M. Philippe Janssens relève que Nivelles est plus cher que Bruxelles. Ce n'est donc pas l'élément prix qui est pré-

zen liggen hoger in Waals Brabant, omdat de vraag groot is. Men woont er beter.

Mevrouw Isabelle Emmery vraagt zich af of Brussel de ideale woonomgeving is voor gezinnen die al wat middelen hebben vergaard en die kunnen verhuizen.

De heer Philippe Janssens herinnert eraan dat de prijs bepaald wordt door het aanbod en de vraag. De prijs hangt ook af van de koopkracht en van het leenvermogen. Een derde factor is de fiscaliteit. Tussen 1989 en 1999 is de gemiddelde prijs van een woning in België met 87 % gestegen : de inflatie is gestegen met 23 %, de koopkracht met 18 % en het leenvermogen, ten gevolge van de daling van de rente, is gestegen met 28 %. Als men die drie percentages met elkaar vermenigvuldigt, komt men tot een stijging van 87 % ($1,23 \times 1,18 \times 1,28 = 1,87$). Dat betekent dat de mensen blijven investeren in woningen volgens hun budget.

Waarom zijn de prijzen hoger in Vlaanderen dan in Wallonië ? Dat heeft te maken met de koopkracht. In Nederland liggen de prijzen nog hoger en is de inflatie dezelfde. Ook de rente is dezelfde, de koopkracht is iets groter maar de belastingen verschillen : de registratierechten bedragen er 6,5 % en men kan de leninglast aftrekken van het beroepsinkomen. In een Gewest gaat de aantrekkelijkheid van een aantal wijken een rol spelen. Een voorbeeld : als Antwerpen ondoordachte uitgaven doet, dan betekent dat de belastingen gaan stijgen. Dat is een bijkomend argument voor de grote inkomens om de stad te verlaten.

De voorzitter wijst erop dat de heer Janssens een macro-economische analyse heeft gemaakt. Men moet ook rekening houden met de micro-economische toestand : de stijging van de koopkracht en van de inflatie hebben niet dezelfde gevolgen voor alle inkomensniveaus.

Wat de heer Janssens heeft gezegd op theoretisch vlak en inzake de macro-economische toestand, helpt de commissie niet in haar werkzaamheden wat het micro-economisch vlak betreft, in het zoeken naar de segmenten van de koop- of huurmarkt die toegankelijk zijn voor de verschillende inkomensdecielen. De vaststelling die uit deze studie blijkt is dat de gemiddelde prijs van een woning 160.000 euro bedraagt (6,5 miljoen BEF) wat slechts betaalbaar is vanaf het 10de deciel. Het probleem blijft dus bestaan. De prijzen zijn dan wel rationeel, het helpt de commissie niet in haar werkzaamheden.

De heer Philippe Janssens wijst erop dat, op lange termijn voor Brussel, als men het 9de en het eerste deciel vergelijkt, er een verschil is van 450 % in 1988. Dat verschil is gedaald tot 200 % in 1999. Het is geen langetermijnmarkt met twee snelheden. Als een wijk heropleeft, dan begint dat altijd met de grote huizen, waarna de kleine huizen volgen. Dat is het geval in Schaarbeek en in Sint-Joost.

dominant. Les prix sont plus chers en Brabant wallon parce que c'est fort recherché, il y a un meilleur environnement.

Mme Isabelle Emmery demande si l'habitat bruxellois représente l'idéal pour des familles qui ont acquis un peu de moyens et qui ont la capacité de bouger.

M. Philippe Janssens rappelle que le prix est le point d'équilibre entre la courbe de l'offre et de la demande. Le prix se fait en fonction du pouvoir d'achat et de la capacité d'emprunt. Un troisième facteur est la fiscalité. Entre 1989 et 1999, les prix moyens des maisons d'habitation en Belgique ont augmenté de 87 % : l'inflation a augmenté de 23 %, le pouvoir d'achat de 18 %, et la capacité d'emprunt, de par la diminution des taux d'intérêt, a augmenté de 28 %. Si on multiplie entre eux ces trois taux, on obtient bien une augmentation de 87 % ($1,23 \times 1,18 \times 1,28 = 1,87$). Cela signifie que les gens continuent à investir dans le logement en fonction de la capacité de leur budget.

Pourquoi les prix sont-ils plus élevés en Flandre qu'en Wallonie ? C'est à cause du pouvoir d'achat. Au Pays-Bas, les prix sont plus élevés, on a la même inflation, les mêmes taux, un pouvoir d'achat légèrement supérieur, mais la fiscalité est différente : les droits d'enregistrement sont à 6,5 %, et il y a une déductibilité de la charge d'emprunt sur le revenu professionnel. Dans une région, il y a l'attractivité d'un certain nombre de quartiers qui va jouer. Par exemple, si la commune d'Anvers fait des dépenses inconsidérées, cela signifie que les impôts vont augmenter, et c'est un argument supplémentaire pour les plus gros revenus de quitter la ville.

Le président fait remarquer que M. Philippe Janssens a réalisé une analyse macro-économique. Mais il faut également prendre en compte la situation micro-économique : l'augmentation du pouvoir d'achat et l'inflation n'ont pas des effets identiques pour tous les niveaux de revenus.

Ce que M. Janssens a dit au point de vue théorique et macro-économique n'aide pas la commission dans ses travaux au point de vue micro-économique, dans la recherche des parts de marché acquisitif ou locatif accessibles aux différents déciles de revenus. La constatation sur laquelle débouche cette étude est que le prix moyen d'une maison, qui est de 160.000 € (6,5 millions FB), n'est accessible qu'au 10^e décile. Le problème reste entier. Si les prix se comportent effectivement de manière rationnelle, cela n'aide pas la commission à avancer dans ses travaux.

M. Philippe Janssens constate qu'à long terme pour Bruxelles, si on compare le 9e au 1e décile, il y avait une divergence en 1988 de 450 %. Cette divergence a chuté jusqu'à 200 % en 1999. Ce n'est pas un marché à long terme à deux vitesses divergentes. S'il y a un quartier qui reprend, cela débute toujours avec les grandes maisons, puis les petites maisons suivent. Cela a été le cas pour Schaarbeek et Saint-Josse.

De heer Michel Lemaire denkt dat het middeninkomen altijd een fluctuerend begrip zal zijn, afhankelijk van externe omstandigheden die men niet kan inschatten. Er zijn verschillende factoren : de rente, bijvoorbeeld.

In 1989 was er een buitengewone opflakking in de vastgoedmarkt, te wijten aan een kleine instorting van de beurs, aan het feit dat Brussel hoofdstad werd van Europa en aan de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het verbaast de spreker te horen dat men pas begint te bouwen op het ogenblik dat de secundaire markt even duur wordt als de primaire markt. Dat is een theoretisch standpunt, aangezien er normaal gezien een duidelijk kwaliteitsverschil zou moeten zijn.

Volgens de heer Philippe Janssens is dat precies de reden waarom de prijs van de appartementen minder snel evolueert dan de prijs van de eengezinswoningen. Voor een appartement bedragen de bouwkosten 80 tot 90 % van de totale investering en 10 tot 20 % voor de grond. In Vlaanderen heeft de daling van de rente, die samengevallen is met een vertraging van de activiteiten in de bouwsector, ervoor gezorgd dat de ABEX-index, die de bouwrijks weerspiegelt, trager gestegen is dan de inflatie. Het leenvermogen is gestegen met 40 %, de stijging heeft zich weerspiegeld in de grondprijzen, die de algemene evolutie van de eengezinswoningen zijn gevolgd. De gronden zijn dus niet te duur geworden, maar de prijs voor de bouw van een nieuwe woning in de jaren 60-70 heeft zo doorgewogen op de grondprijs dat de prijzen de kop zijn ingedrukt. De prijs voor een grond wordt aldus vandaag billijker.

De voorzitter bedankt al de sprekers. Tijdens de volgende vergadering zal er een hoorzitting plaatshebben met de GOMB en met de ARAU.

5. Hoorzitting met mevrouw Mireille Francq, directrice-generaal, en de heer Luc Pattoux, adjunct-adviseur van de stadsrenovatie van de GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel) (vergadering van 26 maart 2002)

5.a. Uiteenzetting

Het verbaast mevrouw Mireille Francq dat mevrouw De Keersmaecker geen contact heeft opgenomen met de GOMB alvorens haar studie te beginnen.

De sprekers leggen de commissie een reeks documenten voor en statistieken op slides, waar ze toelichting bij geven.

M. Michel Lemaire pense que le revenu moyen sera toujours une notion mouvante, en fonction de circonstances extérieures que l'on ne peut codifier. Il existe plusieurs facteurs : les taux d'intérêt, par exemple.

Il y a eu en 1989 une flambée extraordinaire de l'immobilier, due à un petit crack boursier, au fait que Bruxelles devenait capitale de l'Europe, et à la création de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'intervenant se dit surpris d'entendre que l'on ne reconstruit qu'à partir du moment où le marché secondaire devient aussi cher que le marché primaire. C'est un point de vue théorique, car normalement, il devrait y avoir un différentiel très net de qualité.

Pour M. Philippe Janssens, c'est précisément pour cette raison que les prix des appartements évoluent beaucoup moins vite que les prix des maisons unifamiliales. Pour un appartement, les briques représentent entre 80 et 90 % de l'investissement total, pour 10 à 20 % pour le terrain. En Flandre, la baisse des taux, qui a coïncidé avec un ralentissement des activités dans le secteur de la construction, a fait que l'indice ABEX – qui reflète le prix coûtant de la construction – a évolué plus lentement que l'inflation. La capacité d'emprunt ayant ainsi augmenté de 40 %, la hausse s'est reflétée sur les prix terrains, qui n'ont fait que rattraper l'évolution globale des maisons unifamiliales. Les terrains ne sont donc pas devenus trop chers, mais le prix coûtant de la construction neuve dans les années '60-'70 a tellement pesé sur le prix du terrain, que les prix avaient été écrasés. Le prix du terrain devient ainsi plus juste aujourd'hui.

Le président remercie tous les intervenants. Lors de la prochaine réunion, aura lieu l'audition conjointe de la SDRB et de l'ARAU.

5. Audition de Mme Mireille Francq, directrice générale, et de M. Luc Pattoux, conseiller adjoint du service rénovation urbaine de la SDRB (Société de Développement Régional de Bruxelles) (réunion du 26 mars 2002)

5.a. Exposé

Mme Mireille Francq s'étonne tout d'abord de ce que Mme De Keersmaecker n'ait pas pris contact avec la SDRB avant de réaliser son étude.

Les intervenants présentent à la commission une série de documents et de statistiques sur transparents, qu'ils commentent.

Slide nr. 1

De eerste cijfers hebben betrekking op alle overeenkomsten die jaarlijks zijn ondertekend. Men stelt vast dat er een duidelijke stijging is tussen 1991 en 2001. De reden waarom er zoveel problemen zijn geweest om tot een kruisnelheid van 200 woningen per jaar te komen, heeft te maken met een aantal externe factoren : alvorens een gebouw op de markt te brengen, moet men ervoor zorgen dat de grond in orde is, moet men een bouwvergunning krijgen, de privé-partner vinden, wat niet zo vanzelfsprekend was in 1991, aangezien het om een nieuwe formule ging die door de toenmalige minister werd opgelegd. De privé-partners waren heel terughoudend wegens het risico dat ze liepen en dat te maken had met de slechte economische conjunctuur – de hypotheekrente bedroegen toen tussen 10 en 12 %. Er is toen met de OMOB een overeenkomst gesloten om nieuwe woningen te bouwen. Vandaag liggen de interestvoeten tussen 4 en 5 %. De conjunctuur is helemaal omgeslagen. Thans worden in totaal 1291 verkoopcompromissen voor een woning ondertekend.

Slide nr. 2

Deze tabel bevat het aantal per periode ondertekende verkoopovereenkomsten en maakt het mogelijk om de verkooppeilen te situeren. Er is op gewezen dat de GOMB tijdens de jaarlijkse vakantie woningen blijft kopen.

Slide nr. 3

Op deze slide staat een tabel met de verkoopquota per type woning. Appartementen met twee slaapkamers worden het meest verkocht. Dit komt omdat ze het grootste deel van het aanbod van de GOMB uitmaken. De jongste jaren produceert de GOMB meer appartementen met drie slaapkamers en vooral eengezinswoningen, die zoveel succes hebben dat de vraag het aanbod ruimschoots overschrijdt.

In Molenbeek, in het Linkeroeverproject, aan de achterkant van het gebouw dat zich aan het kanaal bevindt, heeft de GOMB tweeëndertig huizen te koop gesteld. Ze zijn allemaal verkocht twee dagen na de tekoopstelling ! Er bestaat dus een reële vraag. Voor haar toekomstige projecten zal de GOMB proberen na te gaan op welke terreinen en in welke wijken eengezinswoningen gebouwd zullen kunnen worden, rekening houdend met de prijs van het terrein. Voorts zal de GOMB binnenkort in Sint-Gillis lofts op de markt brengen. Er zijn al belangstellenden zelfs voordat die lofts te koop gesteld zijn.

Het verkoopplafond van de GOMB bedraagt 35.000 frank per m² (867,63 euro/m²). In bepaalde wijken stijgt dit cijfer tot 38 of 39.000 frank. In andere wijken is het mogelijk dat dit cijfer tot 28.000 daalt. De GOMB vindt echter doorgaans problemen om te verkopen zodra de oppervlakte meer dan

Transparent n° 1

Les premiers chiffres concernent l'ensemble des compromis signés, année par année. On observe une progression évidente entre 1991 et 2001. La raison pour laquelle il y a eu tant de difficultés pour arriver à un rythme de croissance de 200 logements par an, est liée à un certain nombre d'aléas extérieurs : avant de mettre un immeuble sur le marché, il faut maîtriser le sol, obtenir le permis de bâtir, trouver le partenaire privé, ce qui n'était pas évident en 1991 vu qu'il s'agissait d'une nouvelle formule imposée par le ministre de l'époque. Les partenaires privés étaient très réticents, à cause du risque lié à la mauvaise conjoncture économique - les taux hypothécaires se situaient alors entre 10 et 12 %. Un accord avait alors été trouvé avec la SMAP pour réaliser du neuf. Aujourd'hui, les taux d'intérêt se situent entre 4 et 5 %. La conjoncture a complètement changé. A ce jour, au total, 1.291 logements ont été vendus au stade du compromis.

Transparent n° 2

Ce tableau présente le nombre de compromis signés par période : ceci permet de situer les pointes de ventes. On remarque que pendant les vacances annuelles, la SDRB continue à vendre.

Transparent n° 3

Ce document présente un tableau des quotas de ventes par type de logement : ce qui se vend le plus sont des appartements à deux chambres. Ceci est dû au fait qu'il s'agit de la plus grande part d'offre que la SDRB met sur le marché. Ces dernières années, la SDRB produit davantage d'appartements à trois chambres, et surtout des maisons unifamiliales, qui ont beaucoup de succès, à tel point que la demande dépasse fortement l'offre.

A Molenbeek, dans le projet « Rive gauche », à l'arrière du bâtiment se trouvant le long du canal, la SDRB a mis en vente trente-deux maisons, qui ont toutes été vendues deux jours après la mise en vente ! Il y a donc une réelle demande. Pour ses projets futurs, la SDRB essaiera de déterminer des terrains et des quartiers où il sera possible, compte tenu du prix du terrain, de construire des maisons unifamiliales. De même, la SDRB va bientôt mettre sur le marché des lofts à St.-Gilles, et il y a déjà eu des personnes intéressées, avant même que ces lofts ne soient mis en vente.

Le plafond de vente de la SDRB se situe à 35.000 francs le m² (867,63 €/m²). Dans certains quartiers, ce chiffre monte à 38 ou 39.000. Dans d'autres, il est possible de descendre jusqu'à 28.000. Mais d'une manière générale, la SDRB éprouve des difficultés à vendre dès que la surface

110 m² bedraagt en wanneer de woningen meer dan 100.000 euro (4 miljoen frank) kosten.

Slide nr. 4

Deze slide toont de opsplitsing tussen inwonende eigenaars en de niet-inwonende eigenaars : deze laatsten, of het nu institutionele beleggers of kleine privé-eigenaars zijn, zijn goed voor 12 % van de kopers van de GOMB. Deze personen kopen en rendabiliseren hun investering tegen de voorwaarden van de GOMB.

De voorzitter vraagt of de GOMB over dezelfde opsplitsing per verrichting beschikt.

Mevrouw Mireille Francq antwoordt bevestigend. In de Van Souststraat (Scheut, te Anderlecht) bijvoorbeeld, is er een flatgebouw met vierenzestig woningen verkocht aan P&V. Deze maatschappij heeft woningen verkocht tegen de GOMB-voorwaarden en het zijn vooral inwonende eigenaars die woningen gekocht hebben. In de Violetstraat wenst de privé-partner, de eigenaar van de grond, de appartementen in portefeuille te behouden. Er zijn andere kleine investeerders in projecten in Brussel-Stad.

Slide nr. 5

Dit document toont een tabel van de verrichtingen met het aantal woningen dat per verrichting is verkocht.

De heer Luc Pattoux preciseert dat deze tabel alleen de ondertekende akten bevat. In feite zijn alle voorlopige verkoopovereenkomsten ondertekend maar de tabel bevat alleen de akten. Er verstrijken immers vier maanden tussen de voorlopige verkoopovereenkomst en de ondertekening van de akte. Men kan dus al zeggen dat aan het Koninginneplein of aan het Vossenplein alle woningen verkocht zijn. Voor het project « Kleine Zenne », tweeënderdertig huizen aan Graaf van Vlaanderen waarvan alle voorlopige verkoopovereenkomsten ondertekend zijn en de opschortende clausule opgeheven is, zullen de akten slechts in mei verleden worden. Voor het project aan de Huidvettersstraat /Sint-Ghisleinstraat zijn momenteel 50 % van de woningen verkocht, hoewel het gebouw amper twee maanden te koop is gesteld.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt hoe het zit met het Militair Hospitaal in Elsene.

De heer Luc Pattoux antwoordt dat er voor het ogenblik een zeer grote vraag in deze wijk is : de verkoop op plan is een groot succes. Bijna 90 % van de woningen is verkocht.

Slide nr. 6

Deze slide stelt dezelfde gegevens op een andere wijze voor.

est supérieure à 110 m², quand on dépasse les 100.000 EUR (4 millions de francs).

Transparent n° 4

Ce document présente la ventilation entre les propriétaires occupants et les propriétaires investisseurs : ces derniers, qu'ils soient investisseurs institutionnels ou petits propriétaires privés, représentent 12 % des acquéreurs de la SDRB. Ces personnes achètent et rentabilisent leur investissement aux conditions de la SDRB.

Le président demande si la SDRB dispose de la même ventilation par opération.

Mme Mireille Francq répond affirmativement. A la rue Van Soust (Scheut, à Anderlecht), par exemple, c'est un immeuble de soixante-quatre logements qui a été vendu en bloc à P&V : cette compagnie a revendu aux conditions SDRB, et ce sont surtout des propriétaires occupants qui ont racheté. Rue de la Violette, le partenaire privé, propriétaire du sol, a désiré conserver les appartements en portefeuille. Il existe d'autres petits investisseurs, dans des projets situés sur Bruxelles-Ville.

Transparent n° 5

Ce document présente un tableau des opérations, avec le nombre de logements vendus par opération.

M. Luc Pattoux précise que ce tableau reprend uniquement les actes qui ont été signés. En fait, tous les compromis ont été signés, mais le tableau n'enregistre que les actes. Il y a en effet un délai de quatre mois entre le compromis et la signature de l'acte. On peut donc déjà dire qu'à la Place de la Reine, ou à la Place du Jeu de balle, il y a 100 % de vendus. « Petite Senne », ce sont trente-deux maisons à Comte de Flandre dont les compromis ont tous été signés, la clause suspensive levée, mais les actes ne seront passés qu'au mois de mai. Pour le projet « Tanneurs / St-Ghislain », il y a actuellement 50 % de vendus, l'immeuble ayant été mis en vente depuis deux mois à peine.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande ce qu'il en est de l'Hôpital militaire à Ixelles.

M. Luc Pattoux répond qu'il y a pour le moment une très forte demande dans ce quartier : la vente sur plan a pris une importance considérable. Les résultats avoisinent les 90 %.

Transparent n° 6

Ce document présente la même chose d'une autre façon.

Slide nr. 7

Mevrouw Mireille Francq commentarieert een tabel die het percentage van de verkopen volgens de schijven van de verkoopprijs weergeeft. Wanneer de verkoopprijzen hoger liggen dan 4 miljoen, wordt het moeilijk om de woningen te verkopen. Dit fenomeen houdt verband met de inkomensbegrenzing. Die zijn vrij hoog, 1,5 miljoen geïndexeerd sinds 1990 : thans bedragen ze 1.864.000 frank (46.207 euro) plus een bepaald bedrag per kind ten laste. Twee ambtenaren die werken hebben bijvoorbeeld een inkomen dat het grensbedrag overschrijdt. De enige controle die op die inkomsten wordt uitgeoefend is gebaseerd op het aanslagbiljet. Er zijn kleine zelfstandigen die 300.000 frank inkomsten per jaar aangeven. Voorts zijn er kinderen die van hun ouders geërfd hebben. De GOMB is dus geen voorstander van een verlaging van de inkomensplafonds.

De grafiek toont zeer duidelijk aan dat het merendeel van de verkoopprijzen tussen 3.000.000 frank (75.000 euro) en 4.900.000 frank (121.500 euro) ligt.

Slide nr. 8

Wat de inkomensschijven van de kopers betreft, stelt men vast dat 59 % een aangegeven inkomen van minder dan 1.000.000 frank (25.000 euro) heeft. 84 % van de kopers heeft een inkomen van minder dan 1.500.000 frank.

De heer Michel Lemaire vraagt hoe het mogelijk is dat meer dan 35 % van de kopers bij de GOMB een inkomen van minder dan 750.000 frank heeft.

De heer Yaron Pesztat merkt op dat de cijfers die hier voorgesteld worden verschillen van die voorgesteld in de studie van mevrouw De Keersmaecker.

De heer Luc Pattoux preciseert dat de hier voorgestelde cijfers bijgewerkt zijn begin februari 2002 terwijl de studie van 30 november 2001 dateert.

Slide nr. 9

Deze slide geeft de taalrol van de kopers weer. Men stelt vast dat er meer en meer Nederlandstaligen zijn onder de kopers, die zich vooral interesseren voor het stadscentrum en de as van de Leopold II-laan (ten westen van Brussel) : onder de kopers van de GOMB zijn er thans 77 % Frans-taligen en 23 Nederlandstaligen.

In verband met de postcode van de kopers stelt men uiteindelijk vast dat de GOMB vooral personen van Brusselse oorsprong in het Gewest houdt veeleer dan nieuwe bevolkingsgroepen aan te trekken.

Transparent n° 7

Mme Mireille Francq commente un tableau qui présente le pourcentage des ventes en fonction des tranches de prix de vente. Lorsque ceux-ci dépassent les 4 millions, les biens sont plus difficiles à vendre. Ce phénomène est lié aux plafonds de revenus. Ceux-ci sont relativement importants, de 1,5 million indexés depuis 1990 : ils se situent aujourd'hui à 1.864.000 francs (46.207 EUR) plus un certain montant par enfant à charge. Par exemple, deux fonctionnaires qui travaillent ont un revenu qui dépasse les plafonds. Le seul contrôle exercé sur ces revenus est basé sur l'avertissement-extrait de rôle. Il y a de petits indépendants qui déclarent 300.000 francs de revenus par an. Par ailleurs, il y a des enfants qui ont hérité de leurs parents. La SDRB n'est donc pas favorable à une diminution des plafonds de revenus.

Le graphique montre très clairement que la majorité des ventes se situent entre 3.000.000 F (75.000 EUR) et 4.900.000 F (121.500 EUR).

Transparent n° 8

En ce qui concerne les tranches de revenus des acquéreurs, on observe que 59 % ont un revenu inférieur à 1.000.000 F (25.000 €) déclarés. Il y a 84 % des acquéreurs qui ont un revenu inférieur à 1.500.000 F.

M. Michel Lemaire demande comment il est possible que plus de 35 % des acquéreurs à la SDRB ont un revenu inférieur à 750.000 francs.

M. Yaron Pesztat fait remarquer que les chiffres présentés ici sont différents de ceux qui sont présentés dans l'étude de Mme De Keersmaecker.

M. Luc Pattoux précise que les chiffres présentés ici ont été mis à jour au début février 2002, alors que l'étude date du 30 novembre 2001.

Transparent n° 9

Ce document représente la répartition linguistique des acheteurs. On constate qu'il y a de plus en plus de néerlandophones parmi les acquéreurs, qui s'intéressent surtout au centre-ville et à l'axe du boulevard Léopold II (à l'ouest de Bruxelles) : on se situe actuellement à 77 % de francophones et 23 % de néerlandophones parmi les acquéreurs de la SDRB.

Pour l'origine « postale » des acquéreurs, on remarque en définitive que la SDRB stabilise surtout une population bruxelloise d'origine, plutôt que d'attirer une nouvelle population.

Slide nr. 10

Deze tabel toont de opsplitsing tussen de bewoners en de investeerders per verrichting. Dit is een antwoord op de vraag van de heer Yaron Pesztat in verband met slide nr. 4.

Slide nr. 11

Mevrouw Mireille Francq commentarieert de grafiek. Het project Scheut/Verdi werd verkocht door P&V, het project Cap Horn door de rijkswacht, want het was een gemengd gebouw dat uit kantoren, woningen en KMO's bestond. Wat het project Carton de Wiart betreft houdt de GOMB deze appartementen in portefeuille. Afgezien daarvan zijn de meeste projecten gekocht door inwonende eigenaars.

5.b. Gedachtewisseling

De heer Yaron Pesztat vraagt of de investeerders het meest geïnteresseerd zijn in de interessantste projecten, zoals bijvoorbeeld het project aan de Oude Korenmarkt, het Vossenplein, de Nieuwe Graanmarkt, enz. allemaal projecten in het stadscentrum, in wijken waarin projecten om de openbare ruimte te rehabiliteren zijn opgezet of die goed gelegen en een risicoloos rendement waarborgen.

Mevrouw Mireille Francq antwoordt dat de raad van beheer van de GOMB tot dezelfde vaststelling is gekomen. Men wordt steeds meer geconfronteerd met de ontevredenheid van kopers-inwoners die geen appartementen hebben kunnen kopen. De GOMB heeft een maatregel genomen om gedurende zes maanden voorrang te verlenen aan de kopers die zelf het pand willen betrekken. In de huidige conjunctuur betekent dit dat er geen enkele investeerder nog zal kunnen investeren in projecten van de GOMB. Deze voorrang gedurende zes maanden is een beslissing die begin 2002 is genomen.

De heer Michel Lemaire bevestigt dat hij een groot voorstander van de GOMB is, die als opdracht heeft de stadsdelen in probleemwijken nieuw leven in te blazen. De conjunctuur lijkt thans gunstiger voor de verkoopverrichtingen van de GOMB dan vroeger. Voorts zijn sommige plaatsen die enkele jaren geleden als « probleemgebieden » werden beschouwd, veel interessanter geworden, omdat de overheden er veel in geïnvesteerd hebben. Dat stelt misschien de legitimiteit van de verrichtingen in die wijken ter discussie in vergelijking met het oorspronkelijke opzet van de GOMB.

De spreker vraagt wat de 1200 à 1300 woningen die tot nu toe verkocht zijn, vertegenwoordigen als totale kosten voor de overheid ?

Transparent n° 10

Ce tableau présente une ventilation entre les habitants et les investisseurs par opération. Ceci répond à la question de M. Yaron Pesztat au Transparent n° 4.

Transparent n° 11

Mme Mireille Francq commente le graphique. Le projet Scheut/Verdi a été racheté par P&V, le projet Cap Horn a été racheté par la gendarmerie, car c'était un bâtiment mixte bureaux/logements/PME. Quant au projet Carton de Wiart, c'est la SDRB qui a gardé ces appartements en portefeuille. A part cela, la majorité des projets ont été achetés par des propriétaires occupants.

5.b. Echange de vues

M. Yaron Pesztat demande si les opérations qui suscitent le plus l'intérêt des investisseurs sont celles qui sont les plus intéressantes, comme par exemple le projet de la Vieille Halle au Blé, la place du Jeu de Balle, la place du Nouveau Marché aux Grains, etc., tous des projets qui se trouvent au centre-ville dans des quartiers qui ont fait l'objet d'opérations de réhabilitation de l'espace public, ou qui sont bien situés et assurent un rendement sans risque.

Mme Mireille Francq répond que le conseil d'administration de la SDRB a établi le même constat. On se heurte de plus en plus au mécontentement des acquéreurs-occupants qui n'ont pas pu acquérir des appartements. La SDRB a pris une mesure qui donne une priorité pendant une période de six mois aux acheteurs qui veulent s'établir eux-mêmes. Dans la conjoncture actuelle, cela signifie que plus aucun investisseur ne pourra acheter dans les projets de la SDRB. Cette priorité de six mois est une décision qui vient d'être prise début 2002.

M. Michel Lemaire affirme être un grand défenseur de la SDRB, qui a pour mission de revitaliser les pans de ville dans les endroits difficiles. La conjoncture semble aujourd'hui plus favorable pour les opérations de vente de la SDRB qu'elle ne l'était jadis. Par ailleurs, certains endroits considérés il y a quelques années comme « difficiles » sont devenus nettement plus intéressants, parce que les pouvoirs publics y ont beaucoup investi; cela remet peut-être en question la légitimité des opérations dans ces quartiers-là, par rapport à la philosophie initiale de la SDRB.

L'intervenant demande ce que représentent, comme coût total pour le pouvoir public, les 1.200 à 1.300 logements qui ont été vendus jusqu'à présent ?

In de wetgeving die aan de basis van de GOMB lag, was het logisch en aanvaardbaar dat de privé-investeerder kon kopen : dat kon een middel zijn om niet met onverkochte woningen te blijven zitten. Er zijn immers minder welvarende periodes geweest, waarin woningen tegen 27.000 of 28.000 frank per m² verkocht moesten worden in Molenbeek.

In het project aan de Violetstraat is de initiële verkoper uiteindelijk de koper geworden. Dit was helemaal niet de bedoeling. Naar het schijnt is er nog een ander geval. Maar dat kan zich natuurlijk niet meer voordoen. Wat is het standpunt van de GOMB in dit verband ?

Voorts heeft de GOMB eengezinswoningen verkocht op de site « linkeroever » : om welke oppervlakten, prijzen, en vereisten ging het ? Evolueert de GOMB naar de criteria van het woningfonds, waar de koppels geen kind meer hoeven te hebben om een ontvankelijk dossier te kunnen indienen ?

In verband met de te bouwen lofts wijst de spreker erop dat hij geen voorstander was van het voorstel van resolutie van de heer Sven Gatz, die steun vroeg voor de bouw van lofts. Dit initiatief had immers alleen maar de prijzen kunnen doen stijgen. Is de GOMB het eens met deze analyse ?

De prijzen lopen in sommige plaatsen op tot 38.000 frank per m². Dat was niet het geval in de Violetstraat. Waarom ?

Op slide nr. 4 staat een schema waarin men vaststelt dat 80 % van de kopers van de GOMB hun goed bewonen tegen 12 % van de gehuurde woningen en 8 % van de leegstaande woningen : is dat de voorraad die nog verkocht moet worden of gaat het om de « onverkochte » panden waarvoor geen koper werd gevonden ?

Wat is de bedoeling van de opdracht van de GOMB in de huidige zeer gunstige conjunctuur ? Zal de GOMB blijven investeren in bepaalde veel belovende plaatsen en desnoods grotere premies toekennen in de RVOHR's of in de meer achtergestelde gebieden ? Als de GOMB vandaag woningen aan de Oude Korenmarkt of aan de Violetstraat zou verkopen, zou ze dan zo een keuze hebben dat ze een nog strengere selectie zou kunnen maken ? Kan de GOMB volgens haar reglement andere regels volgen of andere houdingen aannemen naargelang van de projecten ? Kunnen bijvoorbeeld de prijzen stijgen voor bepaalde projecten tot 1.000 euro per m² (40.000 frank per m²) ? Kan de regel in verband met de zes maanden voorrang aangepast worden naargelang van de slaagkansen rekening houdend met de conjunctuur ?

Waarom heeft men in de Carton de Wiartlaan huurappartementen behouden ? Met welke reden ?

Ten slotte is de aandacht van de spreker gevestigd op het inkomen van de kopers, die volgens de tabellen het

Dans la législation qui a présidé à la mise en route de la SDRB, il était logique et acceptable que l'investisseur privé puisse acheter : cela pouvait être une « soupape » pour éviter de rester avec des invendus. Il y a effectivement eu des périodes moins fastes, où des logements ont dû être « soldés » à 27 ou 28.000 francs le m² à Molenbeek.

Dans le dossier de la rue de la Violette, on a vu le vendeur initial devenir l'acheteur final. Il s'agit d'une faute contre l'esprit. Il y a eu, paraît-il, un autre cas. Mais ceci ne doit évidemment plus se produire. Quelle est l'attitude de la SDRB à cet égard ?

Par ailleurs, la SDRB a vendu des maisons unifamiliales sur le site de « Rive gauche » : quelles étaient les superficies, les prix et quelles exigences fallait-il remplir ? La SDRB évolue-t-elle vers les critères du Fonds du logement, où les couples ne doivent plus avoir d'enfant pour que leur dossier soit recevable ?

Par rapport aux lofts à construire, l'intervenant rappelle qu'il n'était pas favorable à la proposition de résolution de M. Sven Gatz qui demandait un soutien pour les projets de construction de lofts. En effet, cette initiative n'aurait pu faire qu'augmenter les prix. La SDRB partage-t-elle cette analyse ?

Concernant les prix, ceux-ci montent à certains endroits jusqu'à 38.000 francs le m². Tel n'a pas été le cas à la rue de la Violette. Pourquoi ?

Sur le transparent n° 4, apparaît un schéma où on constate que 80 % des acquéreurs de la SDRB occupent leur bien, contre 12 % de logements loués, et 8 % de logements vides : est-ce le stock qui reste à vendre, ou les biens « invendus » qui ne trouvent pas acquéreur ?

Quel est le sens de la mission de la SDRB, dans la conjoncture actuelle qui est très favorable ? Sachant que certains endroits sont porteurs, la SDRB va-t-elle continuer à y investir, quitte à pratiquer un système de primes plus importantes dans les EDRLR ou dans des zones plus précarisées ? Si la SDRB devait aujourd'hui vendre à la vieille halle aux blés ou à la rue de la Violette, elle aurait eu à ce point le choix qu'elle aurait pu renforcer encore plus sa sélection ? Le règlement de la SDRB peut-il envisager d'avoir des règles ou des attitudes différentes selon les projets ? Par exemple, les prix peuvent-ils augmenter pour certains projets jusqu'à 1000 €/m² (40.000 francs/m²) ? La règle des six mois de priorité peut-elle être modulée en fonction des espoirs de réalisation compte tenu de la conjoncture ?

A l'avenue Carton de Wiart, pourquoi avoir gardé des appartements pour la location ? Quelle est la justification ?

Enfin, l'intervenant est interpellé par le problème du revenu des acquéreurs, qui, selon les tableaux, semble

argument ontzenuwen dat mensen niet meer dan een derde van hun inkomen mogen afbetalen voor een lening. Als er mensen zijn met een inkomen van minder dan 300.000 frank per jaar zouden ze immers inderdaad niet veel kunnen lenen ! Dat is vrij confronterend.

De voorzitter stelt de commissieleden voor om te focussen op de toelichtingen die mevrouw Francq verstrekt over de afstemming van het aanbod op de vraag.

De heer Alain Daems heeft vragen over de controle op de inkomens. Het aanslagbiljet geeft alleen de inkomens van twee jaar tevoren weer. De banken beschikken over een meer up-to-date middel om de inkomens van de mensen te kennen wanneer ze een lening moeten toekennen. Is er geen adequater systeem om het inkomen van de kredietaanvragers te controleren ?

Wat is het percentage van de woningen met drie en vier kamers en meer die de GOMB ter beschikking van de bevolking stelt ? Dit cijfer lijkt zeer laag te zijn, minder dan 20 %. Waarom ? Wat is ten slotte het profiel van de inwonenden ? Bestaat er een soortgelijke tabel voor de investeerders ? Waarvan komen ze ? Zijn er institutionele beleggers ? De spreker is ingenomen met de beslissing om gedurende zes maanden voorrang te geven aan de kopers-inwoners.

Mevrouw Brigitte Grouwels dankt de sprekers voor hun inleiding. De GOMB verduidelijkt aldus het principe dat het aanbod op de markt kan worden uitgebreid. Er blijft echter een grote vraag : kan de GOMB meer doen dan ongeveer honderd woningen per jaar op de markt brengen ?

Voorts is de spreker verwonderd over het feit dat veel personen in dergelijke woningen investeren zonder ze te betrekken.

Hoe zit het voorts met de inkomensplafonds ? Als de GOMB er niet mee akkoord gaat deze plafonds te verlagen, welke plafonds zouden dan idealiter gebruikt moeten worden om mensen met een middelgroot inkomen naar Brussel te lokken ?

In tabel op slide nr. 8 met de inkomensschijven van de kopers-inwoners staat er 16 % als onbekend. Betekent dit dat de GOMB inkomens van die kopers-inwoners niet kent ?

Ten slotte is het verrassend vast te stellen dat meer dan de helft van het aanbod gevormd wordt door woningen met twee slaapkamers. Waarom brengt de GOMB geen woningen met meer slaapkamers op de markt ? Is dat omdat er geen vraag naar is ? Is dat om de prijs van die appartementen binnen de perken te houden ? Kunnen er woningen met drie of meer slaapkamers gebouwd worden tegen haalbare prijzen, en meer bepaald eengezinswoningen, die het aantrekkelijkst zijn ? Kan de GOMB er meer van bouwen ? Wat zou daartegen ingebracht kunnen worden ?

battere en brèche l'idée selon laquelle les gens ne peuvent emprunter plus du tiers de leurs revenus. En effet, s'il y a des personnes dont le revenu est inférieur à 300.000 francs par an, ils ne devraient pas pouvoir emprunter grand chose ! C'est assez interpellant.

Le président suggère aux membres de la commission de se centrer sur l'éclairage que Mme Francq donne sur la question de l'adéquation entre l'offre et la demande.

M. Alain Daems s'interroge sur le contrôle des revenus. L'avertissement-extrait de rôle ne constitue que le reflet des revenus de deux ans auparavant. Les banques disposent d'un moyen plus direct pour connaître les revenus des gens lorsqu'elles doivent consentir un prêt. N'y a-t-il donc pas un système plus approprié pour contrôler le revenu des demandeurs ?

Quel est le pourcentage de logements de trois et quatre chambres et plus que la SDRB met à la disposition du public ? Il semble que ce chiffre est très bas, inférieur à 20 % en tout. Quelle en est la raison ? Enfin, quel est le profil des catégories d'occupants ? Y a-t-il un tableau équivalent pour les investisseurs ? D'où viennent-ils ? Y a-t-il des investisseurs institutionnels ? L'intervenant se réjouit de cette décision d'avoir instauré une période de six mois de priorité aux acquéreurs-occupants.

Mme Brigitte Grouwels remercie les intervenants pour leur introduction. La SDRB illustre ainsi le principe selon lequel on peut augmenter l'offre sur le marché. Mais une grande question subsiste : la SDRB peut-elle faire plus que de mettre environ cent logements par an sur le marché ?

Par ailleurs, l'intervenante est interpellée par le fait que beaucoup de personnes investissent dans de tels logements sans y aller habiter.

Par ailleurs, qu'en est-il des plafonds de revenus ? Si la SDRB n'est pas d'accord de diminuer ces plafonds, quels sont les plafonds qui devraient être idéaux pour attirer à Bruxelles une catégorie de gens à revenu moyen ?

Dans le tableau du transparent n° 8, concernant les tranches de revenus des acquéreurs-occupants, il y a un chiffre de 16 % de « non connu ». Cela signifie-t-il que la SDRB ne connaît pas leurs revenus ?

Enfin, il est étonnant de constater que plus de la moitié de l'offre est constituée par des habitations avec deux chambres. Pourquoi la SDRB ne met-elle pas sur le marché des habitations avec davantage de chambres ? Est-ce parce qu'il n'y a pas de demande ? Est-ce pour que ces appartement restent abordables ? Y a-t-il seulement moyen de construire des habitations de trois chambres et plus qui soient abordables, et particulièrement des maisons unifamiliales, qui sont les plus attractives ? La SDRB peut-elle en construire davantage ? Qu'est-ce qui s'y opposerait ?

Mevrouw Mireille Francq reageert op de verwijten van bepaalde sprekers wanneer ze à posteriori van oordeel zijn dat de GOMB ingegrepen heeft in veel belovende wijken. Wanneer de GOMB het terrein van de Oude Korenmarkt heeft gekocht lag dit terrein al lang braak en wekte het niet meer de belangstelling van de investeerders. Men kan moeilijk het verleden beoordelen op basis van het heden : wanneer een wijk aanvankelijk problemen heeft en de GOMB erin investeert, zou men haar achteraf niet mogen verwijten dat zij dit gedaan heeft, als de wijk ondertussen erop vooruitgegaan is dankzij de verschillende investeringen die ten gevolge van andere beleidsmaatregelen gedaan zijn, bijvoorbeeld in het kader van de wijkcontracten.

Wat de totale kostprijs van de 1300 woningen betreft, heeft de GOMB gemiddeld ongeveer 300 miljoen per jaar ontvangen. Sommige jaren heeft de GOMB 200 of 250 miljoen ontvangen. De woningen die tot nu toe verkocht zijn, dekken niet het totaal van de overheidsgeld dat er ingestoken werd, aangezien er ondertussen terreinen moesten worden aangekocht, projecten moesten worden opgezegd en stedenbouwkundige vergunningen worden aangevraagd : er zijn erelonen betaald, er zijn partnerschappen gesloten, enz. De GOMB zal het bedrag van de subsidies per project verstrekken.

Wat de Violetstraat betreft, had de regering een besluit tot subsidiëring uitgevaardigd, dat voorzag in de mogelijkheid om te verkopen aan investeerders, toen de intrestvoeten 10, 12 % bedroegen. Het was toen zeer moeilijk om kopers te vinden. Vandaag liggen de zaken helemaal anders. Het project in de Violetstraat dateert van enkele jaren geleden. De beleggers waren geïnteresseerd in een partnerschap om bepaalde appartementen in portefeuille te houden. Dit was het enige project waarin de belegger de appartementen in portefeuille heeft behouden. Er zijn andere verkopen aan institutionele investeerders zoals P&V-verzekeringen, maar die het project niet gefinancierd hebben. Het feit dat men appartementen in portefeuille houdt moet worden gehekelde maar is reglementair mogelijk. Indien men wil vermijden dat deze situatie zich herhaalt, moet men het subsidiëringbesluit wijzigen.

Er bestaat geen inkomenscriterium voor de investeerders, aangezien de criteria van toepassing zijn op de huurder gedurende de periode van tien jaar. Wat het type investeerder betreft, vindt men kleine particuliere investeerders (werknemers, zelfstandigen, notarissen, enz.). Men kan een lijst opmaken, maar dit zou moeilijk zijn.

In verband met de eengezinswoningen, gaat het om een aanvraag die steeds terugkeert. Het is niet evident om eengezinswoningen te bouwen op een terrein met een hoge grondprijs. Hoe meer er op een terrein gebouwd wordt, hoe lager de weerslag van de grondprijs. Volgens de reglementering mag men niet kopen tegen meer dan 5.000 BEF per bebouwde vierkante meter. Ook daar moet men het besluit en de ordonnantie herzien om de bouw van eengezinswoningen mogelijk te maken. Voor de toekomst heeft

Mme Mireille Francq répond aux reproches formulés par certains intervenants lorsqu'ils jugent a posteriori que la SDRB est intervenue là où le quartier s'est révélé porteur. En effet, lorsque la SDRB a acheté le terrain de la Vieille Halle aux Blés, il y avait longtemps que ce terrain était en friche, et qu'il n'intéressait plus les investisseurs. Il est donc difficile de juger rétrospectivement ce qui a été fait dans le passé : quand un quartier semble difficile au départ et que la SDRB y investit, il ne faudrait pas lui reprocher par après de s'y être intéressé, lorsque le quartier a entre-temps repris de l'allure grâce aux différents investissements qui ont été consentis par ailleurs, comme par exemple des contrats de quartier.

Concernant le coût total des 1300 logements, la SDRB a obtenu environ 300 millions par an en moyenne. Certaines années, la SDRB recevait 200 ou 250 millions. Les logements qui ont été vendus jusqu'à présent ne couvrent pas l'ensemble des deniers publics qui ont été consentis, puisqu'entre-temps, il y a des terrains à acquérir, des projets à mettre en chantier, des permis d'urbanisme à obtenir : des honoraires ont été payés, des partenariats ont été scellés, etc. La SDRB fournira le montant des subsides injectés par projet.

A la rue de la Violette, le gouvernement avait pris un arrêté de subsidiation qui prévoyait une possibilité de vendre à des investisseurs, à l'époque où les taux étaient à 10, 12 %. Il était alors très difficile de trouver des acquéreurs. Aujourd'hui, tout a changé. Le projet de la rue de la Violette date d'il y a quelques années. Les investisseurs étaient intéressés par un partenariat, dans l'optique de garder certains appartements en portefeuille. Cela a été le seul projet où l'investisseur a gardé les appartements en portefeuille. Il y a eu d'autres ventes à des investisseurs institutionnels, comme P&V Assurances, mais qui n'ont pas financé le projet. Le fait de garder des appartements en portefeuille est critiquable, mais réglementairement possible. Si on veut éviter que cette situation ne se reproduise, il faudra changer l'arrêté de subsidiation.

Il n'y a pas de critère de revenus pour les investisseurs, puisque les critères s'appliquent aux locataires pendant une période de dix ans. Quant au type d'investisseurs, on trouve des petits investisseurs particuliers, (employés, indépendants, notaires, etc.) On peut faire le relevé, mais cela serait très fastidieux.

En ce qui concerne les maisons unifamiliales, il s'agit d'une demande qui revient de manière récurrente. Il n'est pas évident, quand on achète un terrain avec une incidence foncière élevée, de réaliser des maisons unifamiliales : plus on densifie, plus l'incidence du terrain diminue : la réglementation prévoit qu'on ne peut pas acheter à plus de 5.000 francs d'incidence par m² construit. Là aussi, il faudrait réviser l'arrêté et l'ordonnance pour permettre la construction d'unifamiliales. Pour l'avenir, la SDRB a

de GOMB getracht om voldoende grote terreinen te vinden om er eengezinswoningen te kunnen bouwen, bijvoorbeeld in Anderlecht aan de Materialenkaai, heeft de GOMB een terrein van meer dan 60 aren gekocht. Hiermee kan een stedenbouwkundige vergunning worden opgesteld voor de bouw van een dertigtal eengezinswoningen. In Molenbeek heeft de GOMB aan het Wauters-Koekxplein (Voltaireplein) een gebouw van 51 appartementen opgericht waarvoor geen koper was. Men diende de prijs te laten dalen tot 25.000 BEF de vierkante meter : op de terreinen naast dit gebouw is men van plan om eengezinswoningen te bouwen, overeenkomstig de aanvraag.

Waarom bouwt de GOMB geen appartementen van meer dan drie kamers ? Dit heeft met de conjunctuur te maken en met de zeer hoge hypothecaire intresten van 10 tot 12 % toen de GOMB werd opgericht. Hoe groter de oppervlakte van deze appartementen, hoe hoger de prijs en dus ook de lening. De GOMB focust op mensen met een inkomen tussen 1,5 en 1,8 miljoen BEF en het was zeer moeilijk om hen appartementen van 100 tot 120 vierkante meter te verkopen omdat de prijzen van dergelijke appartementen om en bij de 4 miljoen bedragen. De GOMB was genoodzaakt om de prijzen te laten zakken om rekening te houden met de toenmalige hypothecaire intresten. Dat zou vandaag niet meer het geval zijn. In de nieuwe appartementen die worden gebouwd geeft de GOMB meer belang aan de appartementen met drie kamers.

De heer Luc Pattoux voegt eraan toe dat de verkoopprijs van eengezinswoningen thans in Molenbeek tussen 97.000 euro (3,9 miljoen BEF) en 104.000 euro (4,2 miljoen BEF) bedraagt. Het gaat om huizen met drie kamers, een zolder die kan worden ingericht met een totaal van 190 m² en een kleine tuin van 40 m². Bepaalde huizen hebben een garage, andere dan weer niet. Deze huizen kosten heel wat minder dan wat te voren is verwezenlijkt in de Clos du Tilleul in Sint-Agatha-Berchem, waar de prijzen van de huizen met een oppervlakte van 190 tot 200 m² ongeveer 130.000 euro (tussen 5,2 en 5,3 miljoen BEF). De GOMB had dan problemen om te verkopen wegens de inkomensmaxima met een cliënteel dat niet de mogelijkheid had om leningen te verkrijgen. Deze huizen zijn verkocht, doch minder snel.

Mevrouw Mireille Francq zegt dat er voor de eengezinswoning geen criterium is in verband met het aantal kinderen ten laste.

De heer Luc Pattoux preciseert in verband met profiel van de kopers, in het kader van het project « Darimont », dat het voornamelijk gaat om gezinnen met kinderen van Marokkaanse oorsprong of gemengde echt)paren Marokkaans-Nederlandstalig. Men merkt dus een terugkeer van de gezinnen in deze wijk. Onder de kopers van de GOMB zijn er dus alleenstaande of jonge koppels zonder kind. De mogelijkheid om huizen te bouwen voldoet aan een duidelijke vraag.

essayé de trouver des terrains suffisamment grands pour pouvoir y construire des unifamiliales, par exemple à Anderlecht au quai des Matériaux, la SDRB a acquis un terrain de plus de 60 ares, ce qui a permis d'élaborer un permis d'urbanisme pour la construction d'une trentaine de maisons unifamiliales. A Molenbeek, du côté de la place Wauters-Koeckx (place Voltaire), la SDRB a construit un immeuble de 51 appartements, pour lesquels il ne se trouvait pas d'acquéreur : il a fallu diminuer le prix à 25.000 francs le m² : sur les terrains qui jouxtent ce bâtiment, on envisage de construire des maisons unifamiliales, conformément à la demande.

Pourquoi la SDRB ne réalise-t-elle pas des appartements de plus de trois chambres ? C'est lié à la conjoncture, et aux taux hypothécaires très élevés de 10 à 12 % lorsque la SDRB a été instituée. Plus la surface de ces appartements est grande, plus le prix est élevé, et donc l'emprunt également. La SDRB ciblant des gens qui ont un revenu allant de 1,5 à 1,8 million de francs, il était très difficile de leur vendre des appartements allant de 100 à 120 m², car les prix de tels appartements tournent autour des 4 millions. La SDRB a été obligée de diminuer le prix, pour pouvoir faire face aux taux hypothécaires de l'époque. Mais ce ne serait plus le cas aujourd'hui. Dans les nouveaux appartements en construction, la SDRB donne une plus grande importance aux appartements à trois chambres.

M. Luc Pattoux ajoute que le prix de vente des maisons unifamiliales, actuellement sur Molenbeek, va de 97.000 EUR (3,9 millions) à 104.000 EUR (4,2 millions) avec trois chambres, grenier aménageable, pour un total de 190 m², avec un petit jardin de 40 m². Certaines maisons ont un garage, d'autres pas. Ces maisons sont à un prix nettement inférieur à ce qui avait été fait auparavant au Clos du Tilleul à Berchem Ste-Agathe, où les prix des maisons, pour une superficie de 190 à 200 m², se situaient aux alentours de 130.000 EUR (entre 5,2 et 5,3 millions FB) : la SDRB s'est alors heurtée à des difficultés pour vendre, à cause des plafonds de revenus, avec une clientèle qui n'avait pas la possibilité d'obtenir l'emprunt nécessaire. Ces maisons se sont vendues, mais à un rythme beaucoup moins élevé.

Mme Mireille Francq signale que pour les maisons unifamiliales, il n'y a pas de critère par rapport au nombre d'enfants à charge.

M. Luc Pattoux précise, concernant le profil des acquéreurs du projet « Darimont », qu'il s'agit principalement de familles avec enfants, d'origine marocaine, ou des couples mixtes marocains-néerlandophones : on observe donc un retour des familles dans ce quartier. Pour l'ensemble des acquéreurs de la SDRB, on a des isolés ou des jeunes couples sans enfant. La possibilité de construire des maisons répond à une demande évidente.

Mevrouw Mireille Francq voegt eraan toe dat het om een verwijt ging aan de GOMB dat er getto's van rijken werden gebouwd zonder een oplossing te bieden voor de plaatselijke bevolking, voornamelijk in Molenbeek. Door huizen te bouwen naast appartementen versterkt men de verscheidenheid van de bevolking.

In verband met de lofts, heeft de GOMB een project op stapel dat een experiment zal zijn waaruit bepaalde lessen kunnen worden getrokken. Om dat soort woningen te kunnen verkopen moet het besluit worden gewijzigd want er is een probleem met de bewoonbaarheidsvaststelling. Wanneer men lofts verkoopt, zijn ze niet ingericht en geeft men de koper een termijn om de loft in te richten, waarna de periode van tien jaar dat men er moet wonen, van start gaat. De lofts die tot stand zijn gebracht zijn gelegen in de vroegere maatschappelijke zetel van Schindler aan de Bronstraat, dicht bij de Munthofstraat. De vergunning zal binnenkort worden afgegeven aangezien het overleg afgelopen is met een gunstig advies. De GOMB speelt aldus in op een sterke vraag.

Er is inderdaad een voorraad van 8 % woningen die nog niet verkocht zijn : dat is het geval als de akte nog niet verleden is of de GOMB geen gegevens heeft.

Betreffende de zin van de opdracht van de GOMB is het duidelijk dat, rekening houdend met een gunstiger conjunctuur, de uitstapvoorwaarden moeten worden aangepast en vooral de verkoopprijzen. 35.000 BEF per m² overall zou een fout zijn. Men moet trachten om deze prijzen aan te passen aan de wijken anders doet de GOMB zichzelf concurrentie aan met verschillende projecten. In een probleemwijk kunnen de prijzen dalen tot 694 euro per m² (28.000 BEF per m²). In een betere wijk kan men gaan tot 1.000 m² (40.000 BEF per m²). In de « Chant des Grenouilles » is de laatste fase 942 euro per m² (38.000 BEF per m²), en dat is de reden waarom het moeilijk is om te verkopen.

De weerslag van de afschaffing van de kooppremies moet worden bekeken, want in de projecten kwamen nageenog alle kopers van de GOMB aan aanmerking voor de gesubsidieerde prijs van deze aankooppremie, wanneer hun inkomen lager lag dan 1.350.000 BEF. De afschaffing van deze premie zal wellicht gevolgen hebben voor de toekomstige verkopen.

In verband met de appartementen in de Carton de Wiartlaan, rijst de vraag waarom men deze appartementen heeft behouden. Waarom was het moeilijk om ze te verkopen, gelet op de vrij grote oppervlakte en waarom kon men met deze appartementen de werkingskosten van de GOMB financieren ? Deze bedragen thans 5 miljoen euro (200 miljoen BEF), waarvan amper 1.115.500 euro (45 miljoen BEF) worden gesubsidieerd. Er is dus een recurrenente wil in de Raad van bestuur om zelfbedruipend te zijn en om financiële inkomsten te kunnen hebben.

Mme Mireille Francq ajoute qu'il s'agissait d'un reproche qui avait été fait à la SDRB, de réaliser des « ghettos de riches », sans donner de solution à la population en place, surtout à Molenbeek. En construisant des maisons à côté des appartements, on renforce ainsi la mixité de la population.

En ce qui concerne les lofts, la SDRB a un projet en cours qui sera une expérience dont il faudra tirer certaines conclusions. Pour pouvoir vendre ce type de logement, il faudra une modification de l'arrêté, car se pose le problème du constat d'habitabilité. En effet, quand on vend des lofts, ils ne sont pas aménagés, et on donne à l'acquéreur un délai pour l'aménager, délai à la suite duquel démarre la période de dix ans d'obligation de se domicilier. Les lofts qui ont été réalisés se situent dans l'ancien siège social des ascenseurs Schindler, rue de la Source (près de la rue de l'Hôtel des Monnaies). Le permis va être délivré sous peu, puisque le cap de la concertation vient d'être franchi, avec un avis favorable. La SDRB répond ainsi à une forte demande.

Il y a effectivement un stock de 8 % de logements, qui ne sont pas encore vendus : c'est quand l'acte n'est pas encore passé, ou quand la SDRB n'a pas de données.

Concernant le sens de la mission de la SDRB, il est clair que, compte tenu d'une conjoncture plus favorable, il faut adapter les conditions de départ, et surtout les prix de vente : pratiquer les 35.000 francs du m² partout, c'est une aberration. Il faut essayer de moduler ces prix en fonction des quartiers, sinon la SDRB se fait une propre concurrence entre ses projets. Dans un quartier difficile, les prix peuvent descendre jusqu'à 694 EUR/ m² (28.000 F/m²); dans un quartier plus favorable, on peut aller jusqu'à 1.000 EUR/ m² (40.000 francs le m²). Au « Chant des Grenouilles », la dernière phase se situe à 942 EUR/ m² (38.000 francs le m²), et c'est la raison pour laquelle il est plus difficile de vendre.

L'impact de la suppression des primes à l'acquisition devra être évaluée, car dans les projets, pratiquement tous les acquéreurs de la SDRB bénéficiaient, outre du prix subsidié, de cette prime à l'acquisition, quand leur revenu était inférieur à 1.350.000 F. La suppression de cette prime aura probablement une influence sur les ventes futures.

En ce qui concerne les appartements de l'avenue Carton de Wiart, pourquoi avoir gardé des appartements ? Parce que d'une part, il était difficile de les vendre, vu que les superficies étaient relativement importantes, et parce que, d'autre part, ces appartements permettaient de financer les frais de fonctionnement de la SDRB, qui se montent actuellement à 5 millions d'euros (200 millions de francs), dont à peine 1.115.500 EUR (45 millions de francs) sont subsidiés. Il y a donc une volonté récurrente, au niveau du Conseil d'administration, de s'auto-gérer et de pouvoir générer quelque part des rentrées financières.

Er zijn ook kleine huizen aangekocht, in het kader van het project « Rive gauche », dat de GOMB zelf gerenoveerd heeft en zelf verhuurt : Parelstraat, Waterpasstraat, Gentsesteenweg. Het zijn huizen waarvoor de GOMB geen partner zou hebben kunnen vinden om ze tot stand te brengen, want de bedragen halen geen 7.500.000 euro (300 miljoen BEF), waardoor geen enkele privé-partner geïnteresseerd is. De GOMB heeft het project dus alleen in eigen beheer uitgevoerd, heeft het in portefeuille gehouden.

Wat de inkomens betreft, geeft het aanslagbiljet van de personenbelasting, de situatie weer van het voorlaatste jaar en geeft het niet altijd de werkelijke inkomsten van de personen weer. Er is ook een controle op de eigendommen, aangezien de personen geen eigenaar kunnen zijn van een goed van meer dan 30.000 BEF (743,68 euro) kadastraal inkomen. Daartoe vraagt de GOMB een attest van het bestuur de registratie. Wat zou men moeten doen om de middelgrote inkomens af te bakenen ? Er zijn op dat vlak gesprekken gevoerd binnen de Raad van bestuur. Men dacht eraan om alleen rekening te houden met de inkomsten van het gezinshoofd en de helft van het inkomen van de echtgenote, maar dit idee vond geen steun. De GOMB heeft geen politiebevoegdheid en heeft niet de mogelijkheid om het aanslagbiljet op te vragen. Dit is noodzakelijk voor de ondertekening van de akte. Het is al gebeurd dat de GOMB weigert een akte te tekenen omdat de door het reglement voorgeschreven documenten, ontbraken.

Mevrouw Brigitte Grouwels merkt op dat de GOMB de inkomsten niet kent van 16 % kopers.

Mevrouw Mireille Francq antwoordt dat het om investeerders gaat, waarvoor de GOMB geen inkomsten vraagt, wat ook geen zin heeft.

De GOMB is op kruissnelheid gekomen met 200 woningen per jaar. Misschien moeten er meer tot stand worden gebracht want de vraag is groot, maar de begrotingskredieten die thans 7,5 miljoen euro (300 miljoen BEF) bedragen zijn wat verminderd.

De heer Bernard Ide vraagt zich, gezien het succes van de GOMB af, waarom er niet meer woningen worden gebouwd ? Wat kost dit aan de overheid ? Mocht de GOMB haar woningen tegen de kostprijs verkopen, hoeveel zou dit opbrengen ?

Als het zo is dat de gebouwen waarvan de prijs hoger is dan 75.000 euro (3 miljoen BEF) moeilijk zijn hoewel er een grote vraag is, zou men misschien de subsidies kunnen verhogen die het verschil uitmaken tussen de kostprijs en de vraagprijs ?

Ten slotte, wat is de verdeelsleutel onder de Nederlandstalige kopers ? Gaat het om Vlaamse Brusselaars of Vlamingen uit Vlaanderen ?

Il y a aussi de petites maisons acquises dans le cadre du projet « Rive gauche », que la SDRB a rénovées elle-même et mises en location : rue de la Perle, rue du Niveau, chaussée de Gand : ce sont des maisons pour lesquelles la SDRB n'aurait pas pu trouver de partenaire pour les développer, car lorsque les montants n'atteignent pas 7.500.000 EUR (300 millions FB), aucun partenaire privé n'est intéressé. La SDRB l'a donc réalisé seule, en régie et l'a gardé en portefeuille.

Concernant les revenus, l'avertissement-extrait de rôle à l'IPP donne une situation datant de la pénultième année, et ne reflète pas toujours la réalité des revenus des personnes. Il y a aussi un contrôle sur les propriétés, puisque les personnes ne peuvent être propriétaires d'un bien dépassant 30.000 FB (743,68 EUR) de revenu cadastral. Pour ce faire, la SDRB demande une attestation de l'administration de l'enregistrement. Que faudrait-il faire pour cibler les revenus moyens ? Des discussions ont eu lieu en ce sens au niveau du conseil d'administration : on avait pensé ne prendre en considération que les revenus du chef de ménage et la moitié du revenu du conjoint, mais cette idée n'a jamais passé le cap du Conseil d'administration. La SDRB n'a pas le pouvoir d'investigation des banques, qui, en tant que bailleurs de fonds, voient les revenus réels. La SDRB n'a pas un pouvoir de police, et n'a que le pouvoir de demander l'avertissement-extrait de rôle, qui est indispensable à la signature de l'acte. Il est déjà arrivé que la SDRB refuse de signer un acte en l'absence des documents prévus par le règlement.

Mme Brigitte Grouwels fait remarquer qu'il y a 16 % d'acquéreurs dont la SDRB ne connaît pas les revenus.

Mme Mireille Francq répond qu'il s'agit des investisseurs, pour lesquels la SDRB ne demande pas les revenus, ce qui n'a pas de sens.

La SDRB a atteint une vitesse de croisière de 200 logements par an. Il faudrait peut-être en faire davantage, car la demande est forte, mais l'enveloppe budgétaire, qui est maintenant de 7,5 millions EUR (300 millions FB) a été un peu diminuée.

M. Bernard Ide se demande, compte tenu du succès de la SDRB, pourquoi ne pas construire davantage de logements ? Qu'est-ce que cela coûte aux pouvoirs publics ? Si la SDRB devait vendre ses logements au prix coûtant, à combien reviendraient-ils ?

Si les immeubles dont le prix est supérieur à 75.000 € (3 millions FB) sont difficiles à vendre alors qu'il y a une forte demande, peut-être pourrait-on augmenter le subsidie, qui représente la différence entre le prix coûtant et le prix demandé ?

Enfin, quelle est la répartition linguistique des acquéreurs néerlandophones ? S'agit-il de Bruxellois flamands ou de Flamands de Flandre ?

De heer Yaron Pesztat vraagt wat er gebeurd is met de eerste goederen die de GOMB op de markt had gebracht meer dan tien jaar geleden ? Is er controle uitgeoefend op de goederen die niet meer aan de voorwaarden gesteld door de GOMB voldoen ?

In verband met de doelgroep met middelgrote inkomens, blijkt dat 31,7 % van de kopers bij de GOMB in 2000, een inkomen hebben dat lager ligt dan 500.000 BEF. Iedereen weet dat dit niet mogelijk is. Er zijn evenwel andere middelen om deze inkomens te controleren. Wanneer de GOMB eengezinswoningen in Molenbeek te koop stelt met voorrang voor eigenaars-gebruikers gedurende een periode van zes maanden, is dat een garantie dat de investeerder niet kon kopen.

Indien het niet mogelijk is om de inkomens te objectiveren omdat de GOMB geen politiebevoegdheid heeft en dat ze geen bankinstelling is, is de aanpassing van het aanbod aan een beter omschreven vraag (bijvoorbeeld in Molenbeek waar de verkoopprijs diende te dalen) het beste middel om het aanbod bij te sturen en te ontsnappen aan niet-aangegeven inkomens of aan de aanwending van gezinsspaargeld. Het rendement van de overheidsinvestering moet inderdaad worden geoptimaliseerd.

Bovendien heeft men nu een kijk op de investeringen die in het verleden zijn gebeurd. In het Oud Korenhuis is dit schitterend, zodanig zelfs dat men zich kan afvragen waarom de GOMB daar is komen investeren. Kan men de regels na verloop van tijd wijzigen, bijvoorbeeld door duurder te verkopen wat gemakkelijk wordt verkocht, om minder duur te kunnen verkopen wat moeilijk kan worden verkocht, bijvoorbeeld de appartementen met drie kamers en meer ? Kan er niet worden overwogen om de GOMB nog soepeler te laten werken door het besluit te wijzigen voor zover het totale evenwicht wordt bereikt om beter in te spelen op de sociale vraag naar woningen met het risico dat voor bepaalde goederen de marktprijs moet worden betaald ? 1.000 euro is immers nog een voordelige prijs, gelet op de kwaliteit en de ligging van bepaalde woningen.

De heer Vincent De Wolf is het niet eens met wat de heer Yaron Pesztat gezegd heeft. Iedereen heeft zijn eigen ervaring. Het is waar dat eengezinswoningen beter verkocht worden dan appartementen. Men zou het doel van de projecten beter kunnen afbakenen. Moet men echter vermijden dat kinderen zich laten helpen door hun ouders, wat is daar schandalig aan ? Als men de inkomsten niet mag controleren omwille van redenen die met de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer te maken hebben, met welk recht zou men dan de ouders verbieden om hun kinderen financieel te steun bij de aankoop van een eigendom ?

Bovendien had de GOMB enkele jaren geleden geïnvesteerd in de renovatie van het laagste gedeelte van de Waverssesteenweg op de grens tussen Elsene en Etterbeek. Dit project heeft veel succes gekend en de GOMB heeft

M. Yaron Pesztat demande ce qu'il est advenu des premiers biens que la SDRB avait mis sur le marché il y a plus de dix ans ? Y a-t-il eu un suivi des biens qui sortent des conditions mises par la SDRB ?

Concernant le ciblage des revenus moyens, il appert que 31,7 % des acquéreurs de la SDRB en 2000 ont un revenu inférieur à 500.000 francs : tout le monde sait que ce n'est pas possible. Il y a néanmoins d'autres moyens de vérifier ces revenus : lorsque la SDRB met en vente des maisons unifamiliales à Molenbeek, avec une priorité d'accès aux propriétaires-occupants pendant une période de six mois, c'est une garantie que l'investisseur ne viendra pas acheter.

S'il n'y a pas moyen d'objectiver les revenus, parce que la SDRB n'a pas de pouvoir de police, et qu'elle n'est pas une banque, l'ajustement de l'offre par rapport à une demande plus finement identifiée (par exemple, à Molenbeek, où il a fallu descendre le prix de vente) est le meilleur moyen de recibler l'offre et d'échapper aux revenus non déclarés, ou à la mobilisation de l'épargne familiale. En effet, il faut une optimisation du rendement de l'investissement public.

Par ailleurs, on dispose à présent d'une vision rétrospective des investissements : à la Vieille Halle aux Blés, c'est devenu magnifique, à tel point qu'on pourrait se demander aujourd'hui pourquoi la SDRB est allée investir à cet endroit. Est-il possible de modifier les règles en cours de route, par exemple, en vendant plus cher ce qui se vend le plus facilement, afin de pouvoir vendre moins cher ce qui est plus difficilement vendable, comme par exemple les appartements de trois chambres et plus ? N'est-il pas envisageable de permettre à la SDRB une plus grande souplesse encore, en modifiant l'arrêté, pour autant que l'équilibre global soit atteint, qui permette de mieux répondre à la demande sociale de logement, quitte à la faire payer au prix du marché pour certains biens ? En effet, 1.000 EUR / m² est encore très compétitif par rapport à la qualité et à la situation de certains logements.

M. Vincent De Wolf exprime son désaccord à ce que vient de dire M. Pesztat. Chacun a son expérience : il est vrai que les maisons unifamiliales se vendent mieux que les appartements. On pourrait effectivement mieux cibler l'objectif des projets. Mais de là à éviter que des enfants se fassent aider par leurs parents, en quoi est-ce indigne ? Par ailleurs, si pour des motifs de respect de la vie privée, on ne peut vérifier les revenus, de quel droit interdirait-on à des parents d'aider leurs enfants à acquérir une propriété ?

Par ailleurs, la SDRB avait investi il y a quelques années dans la réhabilitation du bas de la chaussée de Wavre, à la frontière d'Ixelles et d'Etterbeek. Ce projet a eu beaucoup de succès, et la SDRB a acquis d'autres terrains, situés en

andere terreinen aangekocht aan de overkant. Hoe zit het met dit project ? Volgens geruchten zou de GOMB dit project laten varen hebben. In het kader van het renovatieproject van het lager gelegen gedeelte van Elsene-Etterbeek is het van belang te vermijden dat de huizen blijven verkommeren achter reclamepanelen.

De heer Michel Lemaire dankt mevrouw Francq voor de antwoorden op zijn vragen. Het is waar dat het moeilijk is om de opportuniteit van projecten achteraf te beoordelen, maar de GOMB zou zich in het kader van een nieuw drie-jarenplan meer moeten focussen op de probleemwijken.

De GOMB had beloofd dat de kosten bij het rapport zou worden gevoegd.

In verband met de verkoop van eengezinswoningen zou het volgens de inlichtingen die de heer Luc Pattoux heeft verstrekt, gaan om een project van 500 euro/m² (190 m² voor 200.000 euro), wat een ongelooflijk buitenkansje is. Zou men dan ook niet beter eisen dat de inkomens lager liggen ?

In verband met het doorverkopen van de woning, vraagt hij hoe het komt dat de mensen het moeilijk hebben om hun woning binnen tien jaar te verkopen ? Vaak krijgen de mensen hun prijs niet terug. Hoe komt dat ? Oefent de GOMB een controle uit op de verkopen binnen tien jaar ?

Kan men ervan uit gaan dat de middelgrote inkomens steeds schommelen naargelang de van omstandigheden ? Ten slotte is het in verband met het vraagstuk van de controle van inkomsten zo, dat fiscale fraude bestaat, maar dat men er eveneens ervan uitgaat dat de ouders hun kinderen helpen of dat personen die gedurende een jaar geen inkomens hebben, plots aanzienlijke inkomsten kunnen hebben twee jaar daarna.

De heer Jean-Pierre Cornelissen stelt voor om terug te keren naar de studie van mevrouw De Keersmaecker. Wat is het middelgroot inkomen waarmee volgens de GOMB rekening moet worden gehouden ?

Volgens mevrouw Mireille Francq mag de GOMB volgens het besluit niet verder gaan dan 867 euro (35.000 BEF per m²). Mocht men rekening houden met de reële kosten, dan zou het om een bedrag gaan tussen 1.250 en 1.500 euro/m² (tussen 50 en 60.000 BEF de m²). In het Oud Korenhuis, zijn de gesubsidieerde woningen verkocht voor 900 euro/m² (36.000 BEF). De prijs van de woningen die vrij verkocht zijn, bedroeg 1.413 euro (57.000 BEF per m²). In de Lange Haag, bedroegen de gesubsidieerde prijzen 867 euro (35.000 BEF) de m², de vrije prijzen bedroegen ongeveer 1.314 euro (53.000 BEF) per m². Wanneer er een project wordt opgezet in een wijk waar men niet kan weten of het werkelijk interessant is, heeft de GOMB de gewoonte genomen de hogere verdiepingen tegen vrije prijs te verkopen.

face. Où en est-on avec ce projet ? Des rumeurs semblent dire que la SDRB aurait abandonné ce projet ? Dans le cadre de l'opération de rénovation et de réhabilitation urbaine du bas d'Ixelles-Etterbeek, il est important d'éviter que les maisons continuent à pourrir derrière des panneaux d'affichage délabrés.

M. Michel Lemaire remercie Mme Francq d'avoir répondu à ses questions. Il est vrai qu'il est difficile d'évaluer rétrospectivement l'opportunité des projets, mais il faudrait maintenant, à l'approche d'un nouveau plan triennal, que la SDRB se recentre davantage sur les quartiers les plus difficiles.

La SDRB avait promis que les coûts seraient joints au rapport.

Sur la vente des maisons unifamiliales, d'après les renseignements donnés par M. Luc Pattoux, il s'agirait d'une opération à 500 EUR/ m² (190 m² pour 200.000 EUR), ce qui paraît être une aubaine incroyable : dans ce cadre-là, n'a-t-on pas intérêt à exiger que les revenus soient plus bas ?

Au sujet de la revente, comment se fait-il que les gens ont des difficultés à revendre dans les dix ans ? Souvent, les gens ne retrouvent pas leur prix. Comment cela se fait-il ? La SDRB exerce-t-elle un contrôle sur les ventes endéans les dix ans ?

Par rapport aux « revenus moyens », ne peut-on considérer que ceux-ci sont toujours fluctuants en fonction des circonstances ? Enfin, sur la question du contrôle des revenus, la fraude fiscale existe, mais on peut aussi concevoir que les parents aident leurs enfants, ou que des personnes n'ayant aucun revenu au cours d'une année, peuvent tout à coup avoir des revenus importants deux ans après.

M. Jean-Pierre Cornelissen suggère de se recentrer par rapport à l'étude de Mme De Keersmaecker. Quel serait, selon l'avis de la SDRB, le revenu moyen à considérer ?

Pour Mme Mireille Francq, l'arrêté prévoit que la SDRB ne peut dépasser les 867 EUR (35.000 francs) le m². Si on devait tenir compte du coût réel, on serait entre 1.250 et 1.500 EUR/m² (entre 50 et 60.000 francs le m²). A la Vieille Halle aux Blés, les logements subsidiés ont été vendus à 900 EUR / m² (36.000 FB); les logements vendus à prix libres ont été vendus à 1.413 EUR (57.000 francs) le m². A la Longue Haie, les prix « subsidiés » étaient à 867 EUR (35.000 F) le m², les prix libres étaient d'environ 1.314 EUR (53.000 F) le m². Lorsqu'une opération se déroule dans un quartier où il n'y a pas moyen de savoir s'il est vraiment intéressant, la SDRB a pris l'habitude de vendre les étages du haut à prix libre.

De heer Luc Pattoux verwijst in verband met de taalherkomst van de kopers naar de tabel die hij voorgesteld heeft. Het is een mythe te geloven dat door Vlaanderen een verhuispremie wordt toegekend om zich in Brussel te vestigen. Er bestaat alleen een premie voor de ambtenaren van de VVG die een verhuissteun is. De Nederlandstaligen die in Brussel willen kopen zijn meestal mensen die het moeilijk hebben om dagelijks naar de stad te pendelen. Het is een van hun motiveringen. Voor de Franstaligen is er nog toegang mogelijk naar Brussel voor het ogenblik.

De GOMB werkt eveneens goed samen met de dienst « Wonen in Brussel » van de VGC. Dit is een tweede reden waarom er verhoudingsgewijs meer Nederlandstaligen zijn die huizen kopen van de GOMB.

Mevrouw Mireille Francq preciseert bovendien in verband met de toekomst van de woningen na verloop van tien jaar, dat alleen het project in de Huidevettersstraat in dat geval verkeert. In de koopakten wordt voor een duur van tien jaar een recht van voorkoop opgenomen. Iedereen die zijn woning wenst te verkopen moet de GOMB hiervan op de hoogte brengen. De GOMB gaat dan na of de criteria wel degelijk vervuld zijn door de volgende koper.

Het lijkt zeer moeilijk om de verkoopvoorwaarden na verloop van tijd te wijzigen, omdat er met de privé-partner een overeenkomst is gesloten die bepaalt dat de bedragen die moeten worden gefinancierd in geen geval worden gewijzigd. De investeerders nemen een reëel risico. Indien de GOMB de spelregels na verloop van tijd wijzigt, zal de partner goede redenen hebben om het contract te wijzigen en indexeringen te vragen, herzieningen, enz.

In verband met de inkomenscriteria, wenst de spreker hoe dan ook niet dat men de maxima wijzigt. Men loopt dan aldus het risico dat een gedeelte van de bevolking die niet kan frauderen, zoals de ambtenaren, geen aanspraak kunnen maken op de woningen van de GOMB. Het is inderdaad mogelijk om andere criteria te stellen dan het inkomen.

Voor de eengezinswoningen, waarvoor wordt gesproken van 190 m², zijn er 150 m² ingericht en bestaat de mogelijkheid om de bovenste verdieping nog in te richten.

In verband met het project Elsene-Waver-Forte dei Marmi, moet de investeerder voor een compensatie zorgen voor de kantoren van het Europees parlement. De GOMB heeft de toezichthoudende minister op de hoogte gebracht en heeft dit project uit het driejarenplan gehaald. Dit project zal alleen met privé-geld tot stand worden gebracht. Het terrein is nog steeds eigendom van de GOMB, maar zal eertlang worden verkocht aan de privé-investeerder die het project met eigen middelen tot stand zal brengen.

De controle gebeurt eens per jaar : de GOMB vraagt de kopers om een attest van domiciliëring voor te leggen, of

M. Luc Pattoux renvoie, en ce qui concerne l'origine linguistique des acquéreurs, au tableau qu'il a présenté. C'est un mythe de croire qu'il y a une prime au déménagement accordée par la Flandre pour s'installer à Bruxelles : seule existe une prime pour les fonctionnaires de la VGC, qui est une aide au déménagement. Les clients néerlandophones qui souhaitent acheter à Bruxelles sont, pour la majorité, des gens qui ont difficile d'accéder quotidiennement à la ville : c'est une de leurs motivations. Pour les Francophones, il existe encore des accès possibles sur Bruxelles pour le moment.

La SDRB travaille également en très bonne collaboration avec le service « Wonen in Brussel » de la VGC, ce qui est une deuxième raison qui explique pourquoi il y a proportionnellement beaucoup de Néerlandophones qui acquièrent des biens de la SDRB.

Mme Mireille Francq précise, par ailleurs, en ce qui concerne le devenir des biens au-delà des dix ans, que seule l'opération de la rue des Tanneurs est dans ce cas. Un droit de préemption est prévu dans les actes de vente pour une durée de 10 ans : chaque personne qui désire revendre son bien doit prévenir la SDRB, qui devra s'assurer que les critères sont bien remplis par l'acquéreur suivant.

Il semble très difficile de rectifier en cours de route les données de la commercialisation, puisqu'une convention de réalisation est signée avec le partenaire privé, qui stipule qu'en aucun cas les montants à financer ne seront modifiés. Ainsi, les investisseurs prennent un réel risque. Si la SDRB change les règles en cours de route, le partenaire aura de bonnes raisons de modifier lui-même son contrat, en demandant des indexations, des révisions, etc.

En ce qui concerne les critères de revenus, l'intervenante ne désire pas du tout qu'on abaisse les plafonds : on risque ainsi de priver du bénéfice de la SDRB une tranche de population qui ne sait pas frauder, comme les fonctionnaires. Mais il est effectivement possible d'ajouter des critères en plus du revenu.

Pour les maisons unifamiliales, lorsqu'on parle de 190 m², il y a 150 m² aménagés, plus une possibilité d'aménager l'étage supérieur.

En ce qui concerne le projet Ixelles-Wavre-Forté dei Marmi, l'investisseur doit réaliser une compensation pour les bureaux du Parlement européen. La SDRB a donc averti son ministre de tutelle et sorti ce projet du plan triennal : ce projet sera développé par des fonds privés exclusivement. Le terrain est toujours propriété de la SDRB, mais il sera vendu prochainement à l'investisseur privé, qui le développera par ses propres moyens.

Le contrôle se fait une fois par an : la SDRB demande aux acquéreurs de fournir un certificat de domiciliation, ou

een huurovereenkomst van de huurder wanneer het om een investeerder gaat. Er is niet veel fraude. Er is een geval geweest bij het Oud Korenhuis, waar iemand de woning niet te huur aangeboden had : de Raad van bestuur heeft beslist dat de termijn van tien jaar zou beginnen vanaf het ogenblik dat het goed verhuurd zou zijn.

Wat de vraag van de heer Cornelissen over de ideale inkomensschijf betreft, heeft de spreekster geen andere formule : men moet er evenwel op toezien dat men de plafonds niet verminderen, en men moet voorzichtig zijn gelet op de gegeven statistieken.

De voorzitter vraagt of het mogelijk is om een inkomensschijf in het bijzonder naar voren te schuiven.

Mevrouw Mireille Francq antwoordt dat volgens haar de personen met een inkomen van 37.000 euro (1,5 BEF) (belastbaar) de doelgroep vormen.

Mevrouw Brigitte Grouwels vraagt dat de door de heer Lemaire gevraagde documenten ook in het Nederlands bezorgd zouden worden.

6. Hoorzitting met de heer René Schoonbroodt, voormalig voorzitter van ARAU (Atelier de Recherche et d'Action Urbaines) (vergadering van 26 maart 2002)

6.a. Uiteenzetting

De heer René Schoonbroodt steunt de GOMB bij haar initiatieven, die beantwoorden aan de wensen van ARAU. De spreker vertelt als anekdote dat wijlen Henri Simonet, sceptisch stond tegenover de stadsrenovatie : « als u wil renoveren, zal men een « authority » nodig hebben ». De heer René Schoonbroodt heeft de GOMB altijd als deze « authority » beschouwd, waaraan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ontbrak voor de regionalisering. Deze vaststelling geldt ook voor de sociale huisvesting.

ARAU herhaalt deze vraag onophoudelijk sinds dertig jaar : men moet het aanbod van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verbeteren. Er liggen twee argumenten aan de basis van deze vraag. Eerst is er een historische motivatie afkomstig uit de marxistisch-leninistische ideologie, te weten het recht op de stad (opgesteld door Henri Lefèvre in Parijs in mei '68). Het was toen de bedoeling op de zwakste bewoners niet uit te sluiten van deze fantastische collectieve uitrusting gevormd door de stad. De Marollen verlaten om beter gehuisvest te zijn in de rand, daartegen heeft ARAU zich steeds verzet. Geleidelijk aan is met de regionalisering gebleken dat het nodig was om een sterke en bevolkte stad te hebben. Het verhaal van de ITT-toren is typisch : die moest 3.000 arbeidsplaatsen aanbieden. Maar de stabiliteit komt van de inwoners en niet van de arbeidsplaatsen, die niet zeker zijn : de toren is daar nog altijd maar ITT is naar Parijs.

le bail du locataire quand il s'agit d'un investisseur. Il n'y a pas beaucoup de fraudes. Il y a eu un cas à la Vieille Halle aux Blés, où la personne n'avait pas mis en location : le Conseil d'Administration a décidé que le délai des dix ans commencerait à partir du moment où le bien serait loué.

En ce qui concerne la question de M. Cornelissen sur la tranche de revenus idéale, l'intervenante n'a pas d'autre formule : il faut cependant veiller à ne pas diminuer les plafonds, et à être prudent par rapport aux statistiques données.

Le président demande s'il y a moyen de dégager une tranche de revenus à cibler particulièrement.

Mme Mireille Francq répond que, selon elle, les personnes d'un revenu de 37.000 EUR (1,5 million FB) imposables constituent le public-cible.

Mme Brigitte Grouwels demande que les documents demandés par M. Lemaire soient également transmis en néerlandais.

6. Audition de M. René Schoonbroodt, ancien président de l'ARAU (Atelier de Recherche et d'Action Urbaines) (réunion du 26 mars 2002)

6.a. Exposé

M. René Schoonbroodt soutient la SDRB dans son action, qui correspond aux souhaits de l'ARAU. A titre d'anecdote, l'intervenant se souvient que feu Henri Simonet avait exprimé son scepticisme sur la rénovation urbaine par ces mots : « si vous voulez faire de la rénovation, il faudra une « authority » pour cela ». M. René Schoonbroodt a toujours considéré la SDRB comme cette 'authority' qui manquait à la Région de Bruxelles avant la régionalisation. Cette constatation vaut aussi pour le logement social.

L'ARAU répète cette demande inlassablement depuis trente ans : il faut améliorer l'offre de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale. Il y a deux motivations à cette demande. D'une part, une motivation historique qui provient de l'idéologie marxiste-léniniste, celle du droit à la ville (élaboré par Henri Lefèvre à Paris en mai '68). Il s'agissait à l'époque ne pas déposséder les habitants les plus faibles de cet équipement collectif extraordinaire qu'est la ville : quitter la Marolle pour être mieux logé en périphérie, c'est contre cela que l'ARAU s'est battu. Mais petit à petit, avec la régionalisation, il est apparu une nécessité d'avoir une ville forte et donc peuplée. L'histoire de la Tour ITT est caractéristique : elle devait apporter 3.000 emplois. Mais la stabilité vient des habitants et non pas de l'emploi, qui est volatile : la tour est toujours là, mais ITT est parti à Paris.

Brussel heeft nood aan zeer rijke mensen die belastingen betalen, deelnemen aan het politieke en culturele leven van het stadsgewest, die hun geld opdoen in deze stad, maar ook aan « gemiddelde » mensen (die wel middelen hebben), want er zijn genoeg armen in deze stad. Men kan nog 500.000 inwoners meer in deze stad huisvesten. Zo zou men tal van « gaten » opvullen die overblijven in het stadsweefsel met een zeer beperkte bevolkingsdichtheid (het Rijksadministratief centrum, het Museum voor moderne kunst, het terrein tegenover de Oude Korenmarkt, ...). De Agglomeratieraad heeft vroeger geprobeerd tussen 250 en 300.000 inwoners te doen terugkeren. ARAU meent in dezelfde geest dat er ongeveer 300.000 meer Vlamingen in deze stad zou moeten wonen. Vandaag is er een groot verschil tussen de lokale demografie en de instellingen : er zijn 15 tot 20 % Nederlandstaligen in het stadsgewest en een pariteit in de besturen. De Brusselse instellingen zijn goed, maar er is een gebrek aan draagkracht bij de bevolking.

Het verslag van mevrouw De Keersmaecker is goed, maar er is geen politieke conclusie. Het verslag zou zo gepubliceerd kunnen worden. ARAU zal enkele beknopte voorstellen doen die als hypotheses voor het debat beschouwd kunnen worden.

De eerste hypothese heeft betrekking op de inkomsten. Volgens de heer Schoonbroodt is het inkomensplafond een vervelend concept, omdat men een bevolkingsgroep met hoge inkomens hier moet houden. Wat interessant is, is de terugkeer van de investering naar het Gewest. In het verleden, toen de heren uit de middeleeuwen wouden bouwen, een stad oprichten, gaven zij grote voordelen aan de toekomstige inwoners. Men zou vandaag hetzelfde moeten doen. Wat interessant is in al deze vormen van grondbeleid, is de return van de investering. Men moet dus geen plafonds hanteren, want als de rijken komen is het beter dat zij blijven. Als ze vertrekken moeten zij teruggeven aan het Gewest wat ze gekregen hebben. ARAU stelt een systeem voor dat vergelijkbaar is met de wederinkoop van het burgerlijk Wetboek : de dag dat de persoon vertrekt, moet het onroerend goed dat gesubsidieerd werd teruggaan naar de overheid in verhouding tot de gekregen subsidie. Zo heeft men een sterkere garantie en voorkomt men speculatie en fiscale fraude.

Om woningen te bouwen moet er geld zijn. Men zou dus de SICAFI, de onroerend goed-Sicavs voor de huisvesting opnieuw moeten starten. Op fiscaal vlak zou het voor de bescheiden investeerders interessant zijn om de inkomsten uit arbeid en de inkomsten uit eigendom op te splitsen. Zo zou men niet gestraft worden door de investeringen in de onroerendgoedsector, en zou men rekening kunnen houden met de reële kosten van het beheer van onroerend erfgoed. Men zou moeten zorgen voor aftrekbaarheid van de investeringen in onroerend erfgoed : dat zou een systeem van renovatiepremies overbodig maken en men zou minder beroep doen op zwart werk, indien men de reële kosten kan aftrekken. Dit systeem bestaat trouwens in Frankrijk.

Bruxelles a besoin de gens très riches, qui paient des impôts, participent à la vie politique et culturelle de la Ville-Région, qui dépensent leur argent dans cette ville, et de gens « moyens » (mais qui ont des moyens), car il y a suffisamment de pauvres dans cette ville. On pourrait encore mettre 500.000 habitants de plus dans cette ville. Et on comblerait ainsi des tas de « trous » qui subsistent dans le tissu urbain avec des densités très faibles (la cité administrative de l'Etat, le Musée d'art moderne, le terrain en face de la vieille Halle aux Blés ...). Le Conseil d'agglomération, à l'époque, avait visé entre 250 et 300.000 habitants qu'il fallait faire revenir. Dans le même esprit, l'ARAU pense qu'il faudrait environ 300.000 Flamands en plus dans cette ville. En effet, il y a aujourd'hui une forte distorsion entre la démographie locale et les institutions : il y a 15 à 20 % de néerlandophones dans la ville-région, et une parité dans les administrations. Les institutions bruxelloises sont bonnes, mais il manque une base dans la population.

Le rapport de Mme De Keersmaecker est bon, mais il y manque une conclusion politique. Ainsi, il pourrait être publié. L'ARAU formulera quelques propositions en style télégraphique, qui doivent être considérées comme des hypothèses de réflexion..

La première réflexion concerne la question des revenus. Pour M. Schoonbroodt, le plafond des revenus est un concept embarrassant, car il faut stabiliser une population à revenus élevés. Ce qui est intéressant, c'est le retour à la Région de l'investissement. Dans le passé, quand les seigneurs du Moyen Age voulaient construire, créer une ville, ils donnaient de gros avantages aux futurs habitants. Il faudrait faire la même chose aujourd'hui. Ce qui est intéressant dans toutes ces politiques foncières, c'est de connaître le retour de l'investissement. Il ne faut donc pas de plafonds, car si les gens riches viennent, tant mieux pourvu qu'ils y restent; et s'ils partent, que ce qu'ils ont reçu retourne à la Région. L'ARAU suggère un système analogue au réméré du Code civil : il faut que, le jour où la personne part, le bien immobilier qui fut subsidié revienne aux pouvoirs publics en proportion du subside reçu. On a ainsi une garantie plus forte, et on évite les spéculations et la fraude fiscale.

Par ailleurs, pour produire, il faut de l'argent. Ainsi, il faudrait relancer les SICAFI, les Sicavs immobilières pour le logement. Sur le plan fiscal, il serait intéressant, pour les investisseurs modestes, d'avoir une déglobalisation des revenus du travail et ceux de la propriété : cela permettrait de ne pas être pénalisé par des investissements dans l'immobilier, en permettant de tenir compte des coûts réel de la gestion du patrimoine immobilier. On devrait instaurer une déductibilité des investissements sur le patrimoine immobilier : cela éviterait le système des primes à la rénovation, et permettrait de faire moins appel au travail au noir si on peut déduire ses frais réels. Ce système existe d'ailleurs en France.

Wat de investeerders betreft, moet men het investeren in huisvesting stimuleren. Er zijn regels nodig voor de institutionele investeerders, de verzekeraars, enz. Men moet het huidige overheidsbeleid niet in vraag stellen. Maar inzake stedenbouw heeft ARAU veel voorstellen. Het verbaast de spreker dat er geen schepen voor huisvesting in de gemeenten is. Als er al een is, houdt hij zich enkel bezig met sociale woningen. In de overlegcommissies moet iemand zitting hebben die de huisvesting vertegenwoordigt : de overheid moet huisvesting eisen, maar dat wordt vaak terzijde geschoven bij de besluitvorming.

De spreker verwijst naar het Centrum « Wonen in Brussel » dat zeer goed is, net zoals de stadswinkel. Maar dat zijn maar beperkte initiatieven.

De investeerder heeft tot slot nood aan zekerheid. ARAU heeft de PAPs (prioritaire actieperimeters) veroordeeld, omdat men in naam van de ontwikkeling niet weet wat in de omgeving zal gedaan worden. In deze gebieden zullen de eigenaars hun raamwerk niet opnieuw schilderen, omdat zij zekerheid moeten hebben over de toekomst van hun wijk. Men moet dus een strikt beleid voeren als men de investeerders wil aantrekken. Men moet dus terugkeren naar een striktere planning en de openbare ruimte goed benutten. De zekerheid springt onmiddellijk in het oog van een investeerder wanneer hij de kwaliteit van de openbare ruimte ziet. Wanneer men vaststelt dat de overheid de trottoirs heraanlegt en goed onderhoud, wanneer men ziet dat de openbare ruimte goed benut wordt en er een zekere homogeniteit is bij de behandeling van de openbare ruimten, heeft de investeerder zin om ook aan de slag te gaan.

De spreker wijst er ook op dat Brussel uit 19 gemeenten bestaat. ARAU is voorstander van de fusie van de gemeenten. Het beheer van het grondgebied moet uniform worden. In Parijs werkt het systeem, hoewel er nog arrondissementen blijven bestaan (fusie in 1921) is het ook een succes omdat er maar een overheid is. Wat een warboel is het stadsmeubilair hier! De openbare ruimte moet homogener worden.

Bepaalde wijken zoals de Begijnenvijk zijn bewoonbaar en op mensenmaat gemaakt : waarom kan men niet meer van dergelijke ruimten aanleggen ? Minister Isabelle Durant probeert met haar idee van de « straatcode » de prioriteiten bij het behandelen van de openbare ruimten te veranderen wanneer men zich binnen de stad bevindt. Voor het ogenblik is het verkeersreglement volledig gebaseerd op het principe van de fluiditeit : de mobiliteit wordt binnen en buiten de stad op dezelfde manier aangepakt : dat is nonsens.

Men moet de regels voor de stedenbouwkundige vergunning herzien. Wie woningen bouwt zou een verklaring aan het Gewest moeten afleggen waarbij hij zijn project aan de stedenbouwkundige voorschriften onderwerpt. Men zou a posteriori moeten controleren. De straf op het niet-nale-

Par rapport aux investisseurs, il faut stimuler l'investissement dans le logement. Il faut des règles pour les investisseurs institutionnels, les assureurs, etc. Il ne faut pas remettre en cause les politiques publiques actuelles. Mais en urbanisme, l'ARAU a également beaucoup de choses à dire. L'orateur s'étonne qu'il n'y ait pas d'échevin du logement dans les communes, et quand il y en a un, il ne prend en compte que le logement social. Dans les commissions de concertation, il faut quelqu'un qui représente le logement : les pouvoirs publics doivent réclamer du logement, or cela est souvent gommé dans le processus décisionnel.

L'intervenant se réfère au Centre « Wonen in Brussel » qui est très bien, de même que le « Centre urbain ». mais il s'agit encore d'initiatives timides. On pourrait faire mieux.

Enfin, l'investisseur a besoin de sécurité. L'ARAU a condamné les PAPs (périmètres d'action prioritaire), car cela signifie qu'« au nom du développement », on ne sait pas ce qui va se passer autour de chez soi. Dans ces zones, les propriétaires ne repeindront pas leurs châssis, car ils ont besoin de sécurité quant à l'avenir de leur quartier. La rigueur est donc essentielle dans la gestion, si on veut attirer les investisseurs. Il faut donc en revenir à une planification beaucoup plus stricte, et jouer sur les espaces publics. La sécurité s'induit visuellement dans la psychologie d'un investisseur par la qualité de l'espace public. Quand on voit que les pouvoirs publics refont les trottoirs et les maintiennent en bon état, quand on voit un travail de qualité dans l'espace public, une plus grande homogénéité dans le traitement des espaces publics, l'investisseur aura envie de s'impliquer.

L'intervenant fait remarquer également que Bruxelles est éclatée en 19 communes. L'ARAU est favorable à la fusion des communes. Il faut une unification de la gestion du territoire. A Paris, cela fonctionne, alors qu'il subsiste des arrondissements. A Berlin (fusionnée en 1921), cela a aussi été une réussite, car il y a un seul pouvoir. Voyons ici le désordre que constitue le mobilier urbain ! Il faut donc un travail d'unification de l'espace public.

Il y a certains quartiers, comme celui du Béguinage, qui sont habitables, humainement appropriables : pourquoi ne pas multiplier de tels espaces ? La ministre Isabelle Durant avec son idée de « code de la rue », tente de changer la priorité dans l'usage de l'espace public quand on est dans le périmètre urbain. Pour l'instant, toute la philosophie du code de la route est basée sur la fluidité, on a le même système de gestion de la mobilité dans l'inter-ville que dans l'intra-muros; c'est du non sens.

Enfin, il faut revoir les règles du permis d'urbanisme. Celui qui produit du logement devrait pouvoir faire une déclaration à la Région, selon laquelle il soumet son projet aux règles d'urbanisme, et on viendrait vérifier a posteriori. Mais l'intervenant estime qu'il faut supprimer une

ven van de plannen zou erin bestaan dat de bouwer niet kan exploiteren wat hij gebouwd heeft. Als iemand vandaag wil renoveren moet hij een stedenbouwkundige vergunning indienen en zes maanden of meer wachten op zijn vergunning. De spreker stelt voor dat men ongeveer de procedure voor de milieuvergunning van klasse 3 volgt : men moet verklaren dat men conform de plannen, de regelgeving, de GSV, enz. werkt en men moet de controle a posteriori aanvaarden.

6.b. Gedachtewisseling

De heer Michel Lemaire meent dat de opmerkingen van de heer Schoonbroodt over de SICAFI zeer interessant zijn. Deze onroerendgoed-SICAVS bleken voor minister Neyts niet interessant. De heer Vanhengel heeft zich daarop geworpen in samenwerking met staatssecretaris Alain Hutchinson. Nu alles klaar is lijkt het erop dat de investeerders geen interesse meer hebben, omdat de markt daar niet interessant voor is. De spreker is het eens met bepaalde voorstellen van ARAU, maar herinnert eraan dat men rekening moet houden met de begrotingsmiddelen. Het is waar dat er meer Nederlandstaligen in Brussel zouden moeten zijn.

Op het vlak van de sociale huisvesting stevent het Gewest recht af op een onbeschrijfbaar chaos. Men zal immers de woningen moeten renoveren, terwijl de economische toestand in Brussel achteruit gaat en steeds meer mensen een sociale woning vragen. Bovendien heeft men vastgesteld dat er een nieuw probleem is : de toegang tot de huisvesting voor mensen met kleine inkomens uit arbeid. Het is waar dat men rijken nodig heeft, maar de overheid moet ook mensen helpen met een klein inkomen als zij een woning willen kopen, binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen.

Op fiscaal vlak is de spreker voorstander van een deglobalisering van de inkomens, maar dat is een bevoegdheid van de federale overheid : minister Charles Picqué stelt kleine maatregelen voor, maar als het het wetboek op de inkomstenbelastingen niet verandert, zal men geen grote resultaten boeken. Wat de heffing van belastingen op institutionele spelers betreft, de spreker is daar voorstander van, maar zal men erin slagen om de institutionele spelers te verplichten om woningen tegen een beperkte prijs aan te bieden ?

De heer Alain Daems vindt in de uiteenzetting van de heer Schoonbroodt de gemiddelde inkomens niet terug, na de sociale huisvesting en de deplafoning van de inkomensvoorwaarden. Er is nood aan stabiliteit en aan rijke mensen, maar is er ook geen nood aan een middenklasse ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen zegt dat het geheel van de voorstellen coherent is, maar er zijn veel politieke overheden mee gemoeid (tal van bevoegdheden die op fiscaal vlak een federale bevoegdheid zijn). De spreker is enthousiast.

grande partie des contrôles a priori. La sanction pour le non respect des plans serait que le constructeur ne pourrait exploiter ce qu'il a construit. Aujourd'hui, si quelqu'un veut rénover, il doit introduire un permis d'urbanisme et attendre six mois (sinon plus) pour l'obtenir. La proposition que formule l'intervenant, c'est un peu comme le permis d'environnement de classe 3 : il faut déclarer qu'on se conforme aux plans, aux réglementations, au RRU, etc. ..., et permettre le contrôle a posteriori.

6.b. Echange de vues

M. Michel Lemaire juge que l'intervention de M. Schoonbroodt sur les SICAFI est très intéressante. Ces sicavs immobilières ne semblaient pas intéresser le ministre Neyts. M. Vanhengel s'y est intéressé en collaboration avec le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson, mais maintenant que c'est prêt, à ce qu'il semble, ce sont les investisseurs qui s'en désintéressent car le marché n'est pas porteur. L'intervenant partage certaines suggestions de l'ARAU, mais rappelle qu'il faut une confrontation avec les réalités budgétaires. Il est vrai qu'il faudrait plus de néerlandophones à Bruxelles.

Concernant le logement social, la Région s'achemine maintenant vers un chaos indescriptible, car il va falloir rénover le parc de logements alors que la situation économique se dégrade à Bruxelles, et que de plus en plus de gens sont demandeurs d'un logement social. En plus, on a considéré qu'il y avait un problème d'un nouveau type, qui est l'accès au logement pour des gens disposant de petits revenus du travail. Il est vrai qu'il faut des riches, mais il faut aussi que les pouvoirs publics aident les gens qui ont un petit revenu à accéder à la propriété, dans les limites du budget disponible.

Au point de vue fiscal, l'intervenant est favorable à une déglobalisation des revenus, mais ces compétences relèvent du niveau fédéral : le ministre Charles Picqué propose des petites mesures, mais s'il n'y a pas de modification du Code des impôts sur les revenus, on n'arrivera pas à grand chose. En ce qui concerne l'imposition des acteurs institutionnels, l'intervenant y est favorable, mais parviendra-t-on à imposer aux acteurs institutionnels de réaliser du logement à prix limité ?

M. Alain Daems ne voit pas très bien où, dans l'exposé de M. Schoonbroodt, interviennent les revenus moyens, après le logement social et le déplafonnement des conditions de revenus ? Dans le besoin de stabilité et de gens riches, n'y a-t-il plus besoin d'une classe moyenne ?

M. Jean-Pierre Cornelissen estime être en présence d'un ensemble cohérent de propositions, mais pour lesquelles l'acteur politique est multiple (par exemple, beaucoup de compétences fiscales relèvent du Fédéral). L'intervenant est enthousiaste.

siast over het idee van de wederinkoop of van de huur-overeenkomsten met erfpacht. Wanneer de maatschappij inspanningen doet, is het normaal dat de goederen terug naar de maatschappij gaan : maar is de mentaliteit daar rijp voor ? Men stoot op de oude Belgische mentaliteit van de « baksteen in de maag ».

Mevrouw Brigitte Grouwels is ook enthousiast over de standpunten van de heer Schoonbroodt die vindt dat er meer Nederlandstaligen in Brussel moeten zijn. Het is belangrijk dat het positieve imago van Brussel in Vlaanderen en Wallonië aanslaat. Nu heeft men eerder een negatief beeld van Brussel. « Wonen in Brussel » heeft al veel gedaan om dit negatieve imago om te buigen, maar de Brusselse overheid zou ook meer moeten doen om een positief imago van haar stadsgewest te verspreiden, in de zin van een stad waar het aangenaam leven is.

De spreker heeft altijd achter ARAU gestaan, wanneer die voorstelt om de gemeenten te fusioneren, maar daarbij is decentralisatie naar een veertigtal wijken vereist.

Hoe kunnen wij de gemiddelde inkomens in Brussel houden of naar Brussel halen ? Op fiscaal vlak is ARAU voorstander van een onderscheid tussen de inkomsten uit arbeid en uit eigendom om het beheer van het patrimonium te bevorderen, maar wat kan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van zijn bevoegdheden doen ? Heeft ARAU nog ideeën in petto ? Hoe gaat het in Frankrijk ?

Wat de regels voor de stedenbouwkundige vergunning betreft, heeft de heer Schoonbroodt eraan herinnerd hoezeer de administratieve rompslomp weegt. De spreker herinnert in dat verband eraan dat de commissie voor de huisvesting het Observatorium voor de huisvesting van Etterbeek bezocht heeft, om na te gaan hoe deze gemeente probeert te voorkomen dat eengezinswoningen opgesplitst worden in tal van kleinere woningen. Deze gemeente voert een beleid dat de gezinswoning wil bevoordelen. Bestaat het gevaar niet dat er enkel nog *a posteriori* controle komt en geen controle *a priori* ?

De heer René Schoonbroodt antwoordt in verband met de SICAFI dat minister Hutchinson de zaken opnieuw in handen genomen heeft. Is er een markt ? De spreker is ervan overtuigd dat er een « patriottische » markt bestaat. In Engeland werd de sociale huisvesting in de jaren 1850 door het patronaat gefinancierd door acties die men de « 5 % filantropie » noemde. De spreker is ervan overtuigd dat men vandaag in Brussel een gemotiveerde doelgroep zou vinden die bereid is om in dit soort initiatieven in te stappen. Als men vandaag enkele honderden miljoenen vindt, kan men hetzelfde bedrag nog eens lenen. Heel wat mensen in Brussel betalen geen belastingen. Veel Europese en internationale ambtenaren zouden gemeentelijke en gewestelijke belastingen op hun wedde aanvaarden. De spreker is ervan overtuigd dat de Europese ambtenaren bereid zouden zijn om de sociale huisvesting te financie-

séduit par l'idée du réméré ou des baux emphytéotiques. Quand la collectivité fait des efforts, il est légitime que les biens lui reviennent. Mais les mentalités sont-elles mûres pour cela ? On se heurte à la vieille mentalité belge de la « brique dans le ventre ».

Mme Brigitte Grouwels se dit charmée par les positions de M. Schoonbroodt qui estime qu'il faut plus de Néerlandophones à Bruxelles. Il est important que l'image positive de Bruxelles apparaisse en Flandre comme en Wallonie. On a plutôt aujourd'hui une image négative de Bruxelles. « Wonen in Brussel » a déjà fait beaucoup pour combattre cette image négative, mais les autorités bruxelloises devraient aussi s'investir pour positiver l'image de leur ville-région, comme une ville agréable à vivre.

Là où l'intervenante a toujours suivi l'ARAU, c'est dans la proposition de fusion des communes, mais avec une décentralisation vers une quarantaine de quartiers.

Comment pouvons-nous maintenir, voire attirer les revenus moyens à Bruxelles ? Sur le plan fiscal, l'ARAU s'est prononcé pour une distinction entre les revenus du travail et de la propriété afin de stimuler la gestion du patrimoine, mais que peut y faire la Région de Bruxelles-Capitale dans ses compétences ? l'ARAU a-t-il encore des idées dans sa manche ? Comment cela fonctionne-t-il en France ?

Enfin, pour les règles des permis d'urbanisme, M. Schoonbroodt a rappelé à quel point les démarches administratives étaient lourdes. L'oratrice rappelle à cet égard que la commission du logement a été visiter l'Observatoire du Logement d'Etterbeek, pour voir comment cette commune tente d'empêcher que les maisons unifamiliales soient divisées en une multitude de petits logements. Cette commune mène une politique qui favorise l'habitat familial. N'y a-t-il pas un danger de permettre le contrôle *a posteriori* sans exercer de contrôle *a priori* ?

M. René Schoonbroodt répond, en ce qui concerne les SICAFI, que le ministre Hutchinson a repris les choses en main. Y a-t-il un marché ? L'intervenant est persuadé qu'il existe un marché « patriotique » : en Angleterre, dans les années 1850, le logement social a été financé par le patronat en lançant des actions à 5 % appelées « 5 % philanthropy ». L'intervenant est persuadé qu'on trouverait aujourd'hui à Bruxelles un public motivé par ce genre d'actions ciblées. Si on trouve aujourd'hui quelques centaines de millions, on peut en emprunter d'autres. Beaucoup de gens à Bruxelles ne paient pas d'impôts. Beaucoup de fonctionnaires européens et internationaux seraient d'accord pour qu'il y ait une fiscalité communale et régionale sur leurs traitements. Pour alimenter un fonds de développement culturel et social par exemple, l'intervenant est persuadé que les fonctionnaires européens seraient d'accord de

ren via een Fonds voor de culturele en sociale ontwikkeling. Men zou deze wegen moeten bewandelen.

Wat de stedenbouwkundige lasten betreft, de moeilijkheid bestaat erin om die te controleren. Het akkoord over de D4 - D5 (in de Europese wijk) is een goed akkoord, maar men moet de uitvoering ervan op langere termijn bekijken. Als men een handelaar bijvoorbeeld verplicht om appartementen boven zijn winkel in te richten, zal hij doen alsof er appartementen zijn, maar zal die niet te huur aanbieden als hem dat niet interesseert. Daar zijn tal van voorbeelden van.

Op fiscaal vlak zijn er natuurlijk voorstellen die tot de federale bevoegdheid behoren. Er bestaan wel samenwerkingsakkoorden, in het kader waarvan men over bepaalde zaken kan discussiëren. Wanneer minister Picqué voorgesteld heeft om de belasting op grond van de arbeidsplaats in te voeren, ook al is dat maar gedeeltelijk, zou men gelet op toestand te velde een rechtvaardige beslissing genomen hebben. Het Brussels parlement zou deze vraag moeten overnemen en bij de federale overheid aanklaarten. Het is op lange termijn dat men wint.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat er reeds voorstellen in die zin geweest zijn, op het ogenblik van de eerste financieringswet.

De heer René Schoonbroodt is voorstander van een uitbreiding van het recht van wederinkoop (dat tot vijf jaar beperkt is in het Burgerlijk wetboek). Dat is een oud voorstel van de Nationale Raad voor de ruimtelijke ordening, van de heer Jacques Houffleir, auditeur bij de Raad van State.

Wat de gemiddelde inkomens betreft, men moet deze vraag onderzoeken. De spreker meent dat andere lasten dan het inkomen de onroerendgoed speculatie op deze goederen zouden kunnen voorkomen, terwijl men toch gedurende een zekere periode zou kunnen tegemoet komen aan de wens om « bakstenen » in de familie te hebben.

Als antwoord op de vraag van mevrouw Grouwels, bevestigt de spreker dat Brussel een tamelijk negatief imago bij de andere gewesten heeft : de Walen zijn plattelandsmensen, geen stadsmensen. Er zijn in Wallonië geen industriële centra, maar geen « grote steden ». Brussel als grootstad jaagt hen schrik aan in plaats van hen aan te trekken.

ARAU is geen voorstander meer van de fusie, aangezien het Gewest nu bestaat. De heer Brunfaut heeft in 1947, na de oorlog, een boek uitgegeven over de fusie van de gemeenten en de grote agglomeraties. Hij is door de nazi's gemarteld en wou de Gross Brüssel niet slikken, maar vond het belangrijk dat men het concept van de eigentijdse agglomeratie nader zou bekijken. Nu het Gewest bestaat vindt ARAU het beter dan men de gemeenten opsplijst om op een lager echelon diensten aan de bevolking aan te bie-

financer le logement social. Il y a des pistes à exploiter de ce côté-là.

En ce qui concerne les charges d'urbanisme, la difficulté est de les surveiller. L'accord intervenu sur le D4 - D5 (dans le quartier européen) est un bon accord, mais il faut en voir l'application dans le temps. Par exemple, si on impose à un commerçant de réaliser des appartements au-dessus de son commerce, il fera semblant de faire des appartements, mais il ne les mettra pas en location si ça ne l'intéresse pas. Les cas sont nombreux.

Du point de vue fiscal, il y a certes des propositions qui concernent le niveau fédéral. Mais il existe des accords de coopération, qui sont des lieux où on peut discuter de certaines choses. Lorsque le ministre Picqué a proposé de réaliser la taxation sur le lieu du travail, même en partie, cela aurait été quelque chose de juste par rapport à la réalité sur le terrain. Le parlement bruxellois devrait reprendre cette demande et l'apporter au fédéral. C'est dans la durée que l'on gagne.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer qu'il y a déjà eu des propositions dans ce sens, lors de la première loi de financement.

M. René Schoonbroodt est favorable une extension du droit de réméré (qui est limité à cinq ans dans le Code civil) : c'est une vieille proposition du Conseil national de l'aménagement du territoire, de M. Jacques Houffleir, auditeur au Conseil d'Etat.

En ce qui concerne le revenu moyen, il faut examiner la question. L'intervenant pense que des charges autres que le revenu empêcheraient la spéculation immobilière sur ces biens-là, tout en répondant au désir d'avoir « des briques dans la famille » pendant un certain temps.

Pour répondre à l'intervention de Mme Grouwels, l'orateur confirme que Bruxelles a une image relativement négative auprès des autres régions : les Wallons sont des ruraux, pas des urbains : il y a en Wallonie des centres industriels, mais pas de « grandes villes ». Bruxelles, en tant que grande ville, les effraie au lieu de les attirer.

En ce qui concerne la fusion, l'ARAU ne défend plus cette thèse, vu que la Région existe désormais : M. Brunfaut a publié en 1947, au lendemain de la guerre, un livre sur la fusion des communes et les grandes agglomérations. Lui qui a été torturé par les nazis, ne voulait pas qu'on lui mette sous le nez le Gross Brüssel, mais estimait important d'examiner ce que doit être une agglomération contemporaine. La thèse de l'ARAU, maintenant que la Région existe, est de démultiplier les communes pour rendre des

den. In bepaalde aangelegenheden zou er een autonoom beheer moeten zijn en alle gemeentelijke mandaten die een overlapping vormen zouden afgeschaft moeten worden.

De heer Michel Lemaire vraagt of men de burgemeesters zou moeten afschaffen.

De heer René Schoonbroodt antwoordt dat men in België nooit instellingen afschaft, maar enkel de bevoegdheden ervan wijzigt. In Parijs zijn er wel burgemeesters per arrondissement, maar de bevoegdheden worden anders georganiseerd.

Wat de stedenbouwkundige vergunningen betreft, het is wel zo dat er een risico is, maar de promotor die een slecht product aflevert zal problemen hebben om dat te voorkomen. Er zijn minimumregels voor de hygiëne die gerespecteerd moeten worden en men moet nagaan hoe deze risico's geminimaliseerd kunnen worden. Maar niets doen is ook een risico en men moet bekijken wat het kleinste risico is.

De voorzitter bedankt alle sprekers en commissieleden die aan het debat deelgenomen hebben.

7. Hoorzittingen met de heer Marcel Rijdsams, voorzitter, en mevrouw Ruth Muylle, coördinatrice van Wonen in Brussel (vergadering van 21 mei 2002)

7.a. Uiteenzetting

De heer Marcel Rijdsams legt uit, vertrekkende van de website van Wonen in Brussel, wat dit orgaan is en doet. De spreker heeft kennis genomen van de studie van mevrouw De Keersmaecker en is verbaasd over de cijfers.

« Wonen in Brussel » is in 1997 opgericht door de VGC en is operationeel sinds 1998. Het is een informatiecentrum, waar de mensen kunnen komen of waarmee ze telefonisch contact opnemen om informatie in te winnen over de huisvesting in Brussel. « Wonen in Brussel » is gevestigd aan het Muntplein, in het administratief centrum van de VGC.

De hoofdpdracht van « Wonen in Brussel » bestaat erin Brussel te promoten als woonstad en in het bijzonder Vlamingen naar Brussel te halen. De heer Rijdsams zelf is voorzitter van een stuurgroep met drie deskundigen op dat vlak. Er is ook een uitgebreid team van personeelsleden die voltijds in dienst zijn. De vijf opdrachten van « Wonen in Brussel » kunnen als volgt worden omschreven :

1. de persoonlijke begeleiding;
2. Brussel promoten als woonstad;
3. woonomgeving en leefmilieu;

services déconcentrés à la population, avec des gestions autonomes sur certaines matières, en supprimant tous les mandats communaux qui font double emploi.

M. Michel Lemaire demande s'il faudra supprimer les bourgmestres.

M. René Schoonbroodt répond qu'en Belgique, on ne supprime jamais des institutions, mais on en change les compétences. A Paris, il y a bien des maires d'arrondissements, mais ce sont les compétences qui sont organisées autrement.

En ce qui concerne les permis d'urbanisme, c'est vrai qu'il y a un risque, mais le promoteur qui réalise un mauvais produit aura du mal à le vendre. Il y a des règles minimales d'hygiène à respecter, et il faut voir comment minimiser ces risques. Mais la paralysie constitue aussi un risque, il faut voir quel est le risque le moins important.

Le président remercie tous les intervenants et les membres de la commission qui y ont participé.

7. Auditions de M. Marcel Rijdsams, président, et Mme Ruth Muylle, coordinatrice de « Wonen in Brussel » (réunion du 21 mai 2002)

7.a. Exposé

M. Marcel Rijdsams présente, à partir du site Web Internet de « Wonen in Brussel », ce que cet organisme est et fait. L'orateur a pris connaissance de l'étude réalisée par Mme De Keersmaecker, et a été étonné par les chiffres.

« Wonen in Brussel » a été créé en 1997 par la VGC et est opérationnel depuis 1998. Il s'agit d'un centre d'informations, où les gens peuvent venir ou téléphoner, et trouver de l'information sur le logement à Bruxelles. « Wonen in Brussel » se trouve place de la Monnaie dans le centre administratif de la VGC.

Le but principal de « Wonen in Brussel » est de promouvoir Bruxelles comme ville résidentielle, et pas particulièrement d'attirer des Flamands à Bruxelles. M. Rijdsams lui-même est président d'un groupe de direction comportant trois experts en la matière. Il y a aussi une large équipe de personnes occupées à plein temps. Les cinq missions de « Wonen in Brussel » sont les suivantes :

- 1° l'accompagnement personnel;
- 2° promouvoir Bruxelles comme ville résidentielle;
- 3° habitat et environnement;

4. een typische Vlaamse wooncultuur promoten;
5. samenwerken met degenen die dezelfde doelstellingen nastreven.

Wanneer men spreekt van persoonlijke begeleiding van de kandidaten, dan gaat het erom de antwoorden op de vragen van personen die een woning in Brussel zoeken, en ze te begeleiden in hun zoektocht, ongeacht het gaat over woningen, studentenkamers, appartementen, studio's enz. Wat de studenten betreft, werkt « Wonen in Brussel » samen met de vzw Quartier Latin.

Wat het promoten van Brussel als woonstad betreft, richt « Wonen in Brussel » zich tot iedereen, maar in het bijzonder tot de pendelaars en de studenten.

De derde opdracht bestaat erin de inventaris op te stellen van de woonwijken van het Brussels Gewest. Er is een grote vraag naar woningen in Brussel, maar de mensen worden aangetrokken door bepaalde wijken in functie van de grotere of geringere aantrekkelijkheid van die wijken rekening houdend met hun leefomgeving. De praktijk heeft aangetoond dat mensen in Brussel komen wonen maar de stad daarna verlaten van zodra ze kinderen hebben. Vandaar dat men de kwaliteit van de leefomgeving in het licht moet stellen opdat die mensen in Brussel blijven. « Wonen in Brussel » stelt een lijst op met de kernmerken van de woonwijken.

Een andere opdracht bestaat erin om in Brussel een wooncultuur te promoten die beantwoordt aan de behoefte van de Vlamingen. De stuurgroep van « Wonen in Brussel » heeft die doelstelling moeten bijsturen en aanbevelingen formuleren ten behoeve van de VGC om die opdracht te kunnen vervullen.

De vijfde opdracht is samenwerking met de verenigingen uit de huisvestingssector : de maatschappijen voor sociale huisvesting, de BGHM, de GOMB, de gemeentebesturen, het Huisvestingsfonds, enz. Geregeld wordt er informatie uitgewisseld.

« Wonen in Brussel » werkt ook samen met de immobielkantoren. Vele daarvan beschouwen « Wonen in Brussel » als een concurrent. De toestand verbetert echter, onder meer door de oprichting van de gegevensbank. « Wonen in Brussel » werkt ook samen met de Vlaamse instellingen, met de BBROW en met de stadswinkel.

Men probeert de mensen te bewijzen hoe interessant het is om in Brussel te wonen, onder meer door bus rondleidingen in Brussel te organiseren. Op die manier leert men Brussel in al zijn verscheidenheid kennen.

« Wonen in Brussel » heeft een lijst gemaakt van vijfentachtig gebieden die min of meer dezelfde typologie hebben. Per gebied beschrijft men de materiële aspecten (ruim-

4° promouvoir une culture flamande typique d'habitation;

5° collaborer avec ceux qui ont les mêmes objectifs.

Quand on parle d'accompagnement personnel des candidats, il s'agit de répondre aux questions des personnes qui cherchent un logement à Bruxelles, et les accompagner dans leurs démarches, qu'il s'agisse de maisons, de kots étudiants, d'appartements, de studios, etc. Pour les étudiants, « Wonen in Brussel » travaille avec l'asbl Quartier Latin.

En ce qui concerne la promotion de Bruxelles comme ville résidentielle, « Wonen in Brussel » s'adresse à tout le monde, mais en particulier aux navetteurs et aux étudiants.

Le troisième objectif est de réaliser l'inventaire des quartiers d'habitation de la Région bruxelloise. Il existe une grande demande de logements à Bruxelles, mais les gens sont attirés par certains quartiers en fonction de la plus ou moins grande attractivité de ces quartiers sur leur environnement de vie. L'expérience du passé a montré que des gens venaient s'installer à Bruxelles, puis quittaient la ville dès qu'ils avaient des enfants. C'est pourquoi il faut insister sur la qualité du cadre de vie, afin que ces gens restent à Bruxelles. « Wonen in Brussel » s'emploie à faire une liste des caractéristiques des quartiers d'habitations.

Un objectif également est de promouvoir à Bruxelles une culture d'habitation qui répond aux besoins des Flamands. L'équipe de direction de « Wonen in Brussel » a dû revoir ce but et formuler des recommandations à la VGC pour affiner cet objectif.

Le cinquième objectif est la collaboration avec les associations dans le secteur du logement : les sociétés de logement social, la SLRB, la SDRB, les administrations communales, le Fonds du Logement, etc. Il y a régulièrement des échanges d'informations qui s'effectuent.

Un autre groupe avec lequel travaille « Wonen in Brussel » sont les agences immobilières. C'est ainsi que beaucoup d'entre elles considèrent « Wonen in Brussel » comme des concurrents. Mais la situation s'améliore, notamment par la création de la « banque de données ». « Wonen in Brussel » collabore aussi avec les acteurs institutionnels flamands, le RBDH ou le Centre urbain.

On essaie de montrer aux gens combien il est intéressant de s'établir à Bruxelles, en organisant notamment des visites guidées en bus de Bruxelles. On apprend ainsi à connaître Bruxelles dans sa diversité.

« Wonen in Brussel » a répertorié quatre-vingt-cinq zones qui sont plus ou moins homogènes dans leur typologie. Par zone, on décrit les aspects physiques (espaces,

tes, gebouwen, kwaliteit, aanwezigheid van infrastructuur, parken, enz.). Op basis van die typologieën, heeft men ook een idee van het soort mensen dat men daar zal ontmoeten. Al die informatie is terug te vinden op het Internet, op het adres <http://woneninbrussel.vgc.be>. Dit biedt de mensen de mogelijkheid om hun leefomgeving te kiezen, om hun stadswijk te kiezen. Het is de bedoeling dat de mensen zelf hun woonwensen kunnen invoeren, met hun prioriteiten en dat het programma ze automatisch verwijst naar de gebieden met die kenmerken.

Een ander instrument ten dienste van de mensen is de woonbank. Het is een interactief gegevensbank waar de particulieren en de immobiliënkantoren hun aankondigingen kunnen bekendmaken.

Er is ook een tabel, « huren en kopen », die een beeld geeft van het aantal en van de aard van de dossiers die schriftelijk door « Wonen in Brussel » zijn behandeld tussen 1998 en 2001. « Wonen in Brussel » krijgt ongeveer een duizendtal telefonische oproepen per maand in normale tijden en 400 oproepen in kalme periodes. Op die manier heeft het orgaan een vaag idee van het profiel van de mensen (leeftijd, afkomst, inkomen) en van wat de mensen zoeken als type en als woonwijk. Er is echter geen systematische feedback : men kan niet zeggen of de mensen inderdaad vinden wat ze zoeken.

Mevrouw Ruth Muylle wijst erop dat de schriftelijke dossiers zich onderscheiden door het feit dat het gaat over mensen die iets verder gaan in hun zoektocht. De gegevens zijn heel sterk ingedeeld : aankoop van appartementen, huur van appartementen, aankoop of huur. Immers, veel mensen aarzelen, willen kopen, maar gaan dan huren gelet op de gevraagde prijzen. De huurvraag is de jongste vier jaar proportioneel gestegen. Het aantal mensen dat koopt is dus gedaald. De mensen die huren zijn doorgaans jonger, wat logisch is.

Uit een tabel van de oproepen die « Wonen in Brussel » ontvangt, blijkt waaraan de mensen de voorkeur geven : gemeenten als Brussel-Stad, Elsene, Schaarbeek, Etterbeek en Sint-Gillis genieten de voorkeur.

Een ander tabel toont de afkomst aan van de aanvragers voor de jongste twee jaar : veel aanvragers komen uit het Brussels Gewest zelf, wat zou kunnen te wijten zijn aan het grote aantal studenten in Brussel, die er zich wens te vestigen na hun studie. Er is ook een grote vraag vanuit Vlaams-Brabant : hoe dichter de mensen bij Brussel wonen, hoe groter hun belangstelling om in Brussel te komen wonen.

De jongste jaren is het aantal bezoekers van de internetsite gestegen. In 2001, hebben 15.000 mensen de site bezocht. Zowat 74 % ervan kwam uit België, 3 % uit Nederland en 1 % uit Luxemburg.

constructions, qualité, présence d'infrastructures, parcs, etc.). En observant ces typologies, on a aussi une idée de quel genre de personnes on peut rencontrer à tel endroit. Toutes ces informations se trouvent sur internet, à l'adresse suivante : <http://woneninbrussel.vgc.be>. Cela permet aux gens de choisir leur environnement, leur quartier de ville. L'objectif est que les gens puissent encoder eux-mêmes leurs « souhaits d'habitation » (woonwensen), avec leurs priorités, et que le programme les mette automatiquement en contact avec les zones où on peut trouver de telles caractéristiques.

Un autre instrument au service des personnes est la banque de données d'habitations (woonbank). Il s'agit d'une banque de données interactive où les particuliers et les agences immobilières peuvent placer leur annonce.

Il existe un tableau intitulé « Huren en kopen », qui donne le nombre et la nature des dossiers traités par écrit par « Wonen in Brussel » entre 1998 et 2001. « Wonen in Brussel » reçoit environ un millier d'appels téléphoniques par mois en temps normal, 400 en période calme. C'est ainsi que l'organisme a une vague idée du profil des gens (leur âge, leur provenance, mais pas leurs revenus), et de ce que ces gens souhaitent comme types et comme quartiers d'habitation. Mais on n'a pas de feed-back systématique : on ne sait pas dire si les gens trouvent effectivement ce qu'ils cherchent.

Mme Ruth Muylle précise que les dossiers écrits se différencient par le fait qu'il s'agit de gens qui vont un peu plus loin dans leurs recherches. Les données sont très fort sériées : achat d'appartements, location d'appartements, achat ou location. En effet, beaucoup de gens hésitent, désirant acheter, mais se rabattant sur la location vu les prix demandés. La demande de location a proportionnellement augmenté sur les quatre dernières années. Les gens qui achètent sont donc en diminution. Les gens qui louent sont en moyenne plus jeunes, ce qui semble logique.

Un tableau recensant les appels que reçoit « Wonen in Brussel » montre les préférences des gens : les communes de prédilection sont Bruxelles-Ville, Ixelles, Schaarbeek, Etterbeek et Saint-Gilles.

Un autre tableau montre quelle est la provenance des demandes depuis les deux dernières années : beaucoup de demandes émanent de la Région même de Bruxelles, ce qui pourrait être dû au nombre important d'étudiants à Bruxelles, qui souhaitent s'y établir après leurs études. La demande est également forte en Brabant flamand : au plus près les gens habitent de Bruxelles, au plus l'intérêt de venir habiter Bruxelles est important.

Ces dernières années, l'utilisation du site internet a grandi. Le site a eu 15.000 visiteurs en 2001. 74 % des visiteurs viennent de Belgique, 3 % des Pays-Bas, et 1 % du Luxembourg.

De heer Marcel Rijdams voegt eraan toe dat « Wonen in Brussel » er in hoge mate toe bijgedragen heeft dat mensen in Brussel kopen, onder meer woningen die door de GOMB zijn verwezenlijkt. Uit de studie van mevrouw De Keersmaecker blijkt dat het wenselijk is om het aanbod van dat soort woningen aanzienlijk te verhogen.

7.b. *Gedachtewisseling*

Mevrouw Brigitte Grouwels vraagt waarom de mensen zich bij voorkeur in het centrum willen vestigen en in de gemeenten van de eerste gordel. Zou dat te maken kunnen hebben met het feit dat de prijzen in de tweede gordel zo hoog zijn? Het zou goed zijn dat de vraag wordt opgesplitst over heel het Brussels grondgebied.

De heer Yaron Pesztat vraagt of het verschil in prijs tussen Brussel en de rand een belangrijke rol speelt voor de vraag van de mensen om in Brussel te komen wonen? De algemene opvatting bestaat erin dat de Brusselaars in Vlaams-Brabant of in Waals-Brabant willen vestigen omdat de prijzen er minder hoog zijn. Kan « Wonen in Brussel » die opvatting bevestigen of niet?

De heer Marcel Rijdams legt uit waarom de vraag geconcentreerd is op het centrum van Brussel. De mensen die er willen huren zitten in de leeftijdscategorie tussen 25 en 35 jaar, terwijl de mensen die willen kopen in een iets hogere leeftijdscategorie zitten. De praktijk heeft aangetoond dat jonge mensen, van de eerste categorie, aangetrokken worden door het culturele aanbod in het centrum van de stad. De mensen van de tweede categorie, degenen die een huis met een tuin willen kopen, gaan zich eerder vestigen in Schaarbeek, Sint-Gillis, Jette, enz.

Wat de prijzen in Brussel en in de rand betreft, zou het interessant zijn om een objectieve vergelijkende studie uit te voeren tussen Brussel en de grote rand (Aalst, Waver, Leuven, Nijvel, Mechelen, enz.). Men zou vaststellen dat Brussel, in tegenstelling tot wat men denkt, niet het duurste is. Mensen met een middelgroot inkomen vinden dat wonen in Brussel minder duur is dan in Steenokkerzeel bijvoorbeeld.

De heer Michel Lemaire heeft er geen problemen mee dat « Wonen in Brussel » tot doel heeft om Nederlandstaligen naar Brussel te halen. De volksvertegenwoordiger vindt het jammer dat men geen zicht heeft op het resultaat van het werk dat « Wonen in Brussel » heeft gedaan. Het zou misschien interessant zijn om aan Franstalige kant hetzelfde initiatief te nemen, teneinde tegemoet te komen aan de doelstellingen van het GewOP, dat er nog altijd in bestaat om het aantal inwoners in het Gewest te doen stijgen. Is het niet mogelijk om, op grond van de verkoopregisters van de notarissen, na te gaan hoeveel Vlamingen er in Brussel komen wonen?

Heeft « Wonen in Brussel » enig idee van de redenen waarom mensen niet in Brussel komen wonen? Dat is het

M. Marcel Rijdams ajoute que « Wonen in Brussel » a largement contribué à faire acheter les gens à Bruxelles, notamment les logements qui ont été réalisés par la SDRB. Mais d'après l'étude qui a été réalisée par Mme De Keersmaecker, une plus grande offre de tels logements est grandement souhaitée.

7.b. *Echange de vues*

Mme Brigitte Grouwels demande pourquoi les gens veulent s'établir de préférence au centre de Bruxelles et dans les communes de la première couronne. Ne serait-ce pas à cause des prix tellement élevés dans la deuxième couronne? Il serait préférable que la demande soit éparpillée sur tout le territoire bruxellois.

M. Yaron Pesztat demande si la différence de prix entre Bruxelles et la périphérie joue un rôle important sur la demande des gens de s'installer à Bruxelles? L'idée générale est que les Bruxellois veulent s'établir en Brabant flamand ou en Brabant wallon, parce que les prix y sont moins élevés. La pratique de « Wonen in Brussel » confirme-t-elle cette idée reçue?

M. Marcel Rijdams explique pourquoi la demande est concentrée au centre de Bruxelles. Les gens qui veulent louer se situent dans la tranche d'âge entre 25 et 35 ans, tandis que les gens qui veulent acheter se situent dans une tranche d'âge un peu plus âgée. L'expérience a montré que les jeunes gens – de la première catégorie – sont attirés par l'offre culturelle du centre ville. Les personnes de la deuxième catégorie, ceux qui veulent acheter une maison avec un jardin, vont plutôt s'établir à Schaerbeek, à St-Gilles, à Jette, etc.

En ce qui concerne les prix à Bruxelles et en périphérie, il serait intéressant de mener une étude comparative objective entre Bruxelles et la grande périphérie (Alost, Wavre, Louvain, Nivelles, Malines, etc.). On constaterait que, contrairement à ce que l'on peut penser, Bruxelles n'est pas la plus chère. Les gens avec des revenus moyens, estiment que s'établir à Bruxelles est moins cher qu'à Steenokkerzeel, par exemple.

M. Michel Lemaire estime qu'il n'y a rien de mal à ce que l'objectif de « Wonen in Brussel » soit d'attirer davantage de néerlandophones à Bruxelles. Le député estime qu'il est dommage de ne pas avoir le résultat du travail effectué par « Wonen in Brussel ». Il serait peut-être intéressant de mener le même genre d'initiative au niveau francophone, afin de rencontrer les objectifs du PRD, qui cherche toujours à accroître le nombre d'habitants dans la région. Est-il impossible de savoir, en dépouillant les registres de vente des notaires, combien de Flamands s'établissent à Bruxelles?

Par ailleurs, « Wonen in Brussel » connaît-il les raisons pour lesquelles les gens ne viennent pas s'installer à

negatieve aspect van de hele kwestie : welke zijn de negatieve criteria ?

Beschikt de heer Rijdams ten slotte over statistieken van het aantal personen van buitenlandse oorsprong of van het aantal vreemdelingen dat zich in Brussel komt vestigen ?

Mevrouw Ruth Muylle wijst erop dat de cijfers waarover de heer Lemaire het heeft, afkomstig zijn uit de studie van de heer Stéphane De Corte (VUB) over de typologie van het wonen.

De heer Marcel Rijdams wijst erop dat die gegevens waarschijnlijk afkomstig zijn van het NIS : het zijn officiële gegevens.

Het doel van « Wonen in Brussel » bestaat er niet noodzakelijk in om Nederlandstaligen naar Brussel te halen, maar het is een feit dat het centrum werkt in het Nederlands. De mensen die informatie vragen, doen dat dus in het Nederlands, wat wil zeggen dat meer dan 90 % van de aanvragers Nederlandstalig zijn.

Waarom kan « Wonen in Brussel » geen enkel resultaat voorleggen ? Er is inderdaad een poging ondernomen om bepaalde cijfers te verkrijgen, maar zelfs als men toegang heeft tot de bevolkingsregisters – waarover de VGC sedert enkele jaar beschikt – is het niet mogelijk om de stroom vanuit de rand naar Brussel in cijfers vast te leggen. Men heeft alleen maar aanwijzingen. Bij sommige projecten waarvoor « Wonen in Brussel » samengewerkt heeft met de GOMB, heeft men vastgesteld dat het percentage Nederlandstaligen dat koopt hoger ligt dan het percentage dat men gewoonlijk verkrijgt.

Wat de negatieve criteria betreft, bestaat er een soort van « brusselofobie », een angst voor Brussel, waar verschillende verklaringen voor zijn : de Vlamingen hebben, historisch gezien, geen grote stadscultuur. In de 12^{de} en 13^{de} eeuw, was Vlaanderen nochtans heel actief, maar de Vlamingen waren in hoofdzaak plattelandsmensen. De Vlamingen denken nog altijd dat Brussel een Franstalige stad is, en dat schrikt ze af. Het tweede element dat schrik aanjaagt is de onveiligheid. Nochtans zijn er in Brussel niet meer home-jackings dan in Steenokkerzeel. De nieuwe generatie lijkt die zaken toch wat anders te zien.

Volgens mevrouw Brigitte Grouwels moet men er alles aan doen om het imago van Brussel te verbeteren. De VGC voert een campagne om het imago van Brussel in Vlaanderen te verbeteren. Om Brussel in Vlaanderen en in Wallonië voor te stellen, moet het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zelf campagne voeren. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest probeert zijn imago te verbeteren naar de Europeanen toe, maar niet noodzakelijk naar de Vlamingen of de Walen toe, die er zich zouden kunnen komen vestigen.

De heer Marcel Rijdams deelt dat standpunt, want de VGC heeft te weinig middelen om Brussel als woonstad te

Bruxelles ? Il s'agit de tout l'aspect négatif de la question : quels sont ces critères négatifs ?

Enfin, M. Rijdams dispose-t-il des statistiques du nombre de personnes d'origine étrangère ou d'étrangers qui viennent s'installer à Bruxelles ?

Mme Ruth Muylle précise que les chiffres dont parle M. Lemaire proviennent de l'étude de M. Stéphane De Corte (VUB) dans sa typologie de l'habitat.

M. Marcel Rijdams précise que ces données proviennent probablement de l'INS : ce sont des données officielles.

Le but de « Wonen in Brussel » n'est pas nécessairement d'attirer des néerlandophones, mais il est vrai que le centre travaille en néerlandais. Les gens qui demandent des informations le font donc en néerlandais, ce qui veut dire que plus de 90 % des demandeurs sont néerlandophones.

Pourquoi « Wonen in Brussel » n'a-t-il aucun résultat ? Il y a bien eu une tentative pour obtenir certains chiffres, mais même en ayant accès aux registres de population – ce dont la VGC dispose depuis quelques années –, il n'est pas possible de quantifier les flux venant de la périphérie vers Bruxelles. On ne peut en avoir que des indications. Par exemple, dans certains projets, où « Wonen in Brussel » a travaillé avec la SDRB, on constate que le pourcentage de néerlandophones qui achètent est supérieur au pourcentage habituel.

En ce qui concerne les critères négatifs, il existe une sorte de « bruxellophobie », une peur de Bruxelles, qui s'explique de différentes façons : en effet, les Flamands, au point de vue historique, n'ont pas une culture urbaine importante. Au 12^{ème}, 13^{ème} siècle, la Flandre était pourtant très active, mais les Flamands étaient des campagnards essentiellement. Les Flamands pensent toujours que Bruxelles est une ville francophone, et cela leur fait peur. Le deuxième élément qui fait peur, est l'insécurité. Pourtant, il n'y a pas plus de home-jackings à Bruxelles qu'à Steenokkerzeel. La nouvelle génération sort un peu de ce type de raisonnement.

Mme Brigitte Grouwels pense qu'il faut tout faire pour améliorer l'image de Bruxelles. La VGC mène une campagne de promotion de l'image de Bruxelles envers la Flandre. Pour présenter Bruxelles en Flandre et en Wallonie, il faut que la Région de Bruxelles-Capitale elle-même fasse campagne. La RBC essaie d'améliorer son image face aux Européens, mais pas nécessairement vis-à-vis des Flamands et des Wallons qui pourraient venir s'y installer.

M. Marcel Rijdams approuve cette opinion, car la VGC a trop peu de moyens pour promouvoir Bruxelles comme

promoten. De vzw Onthaal en Promotie Brussel (OPB) kan ook een rol spelen, maar het zou nog beter zijn dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zelf zijn imago opvijzelt, tegelijk naar Vlaanderen en naar Wallonië toe. Er heerst op dit ogenblik een gunstig klimaat wat de terugkeer naar de stad betreft. Dat moet worden aangewakkerd. Men heeft uitgerekend hoeveel tijd de mensen zouden winnen als ze in Brussel zouden wonen in plaats van vanuit Leuven naar de stad te moeten komen : 22 dagen, alleen al aan tijdverlies in de files! Een dergelijk argument pleit zeker voor Brussel.

Een zin uit de studie van mevrouw De Keersmaecker is bijzonder betekenisvol : sedert 1989, wordt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geconfronteerd met een stadsvlucht. In feite wordt Brussel al sedert 1959 geconfronteerd met een stadsvlucht. Zowat 300.000 Belgen uit de middenklasse heeft de stad verlaten en is in de rand gaan wonen. Daarvan moeten ze vandaag de alsmaar duurder wordende gevolgen dragen, zowel wat de maatschappij als wat henzelf betreft. Dat is de reden waarom hun kinderen in de stad komen wonen.

De voorzitter herinnert eraan dat de studie van mevrouw De Keersmaecker ertoe strekt de doeltreffendheid na te gaan van de verschillende beleidsmiddelen van het Brussels Gewest. De heer Marcel Rijdams heeft al interessante informatie verschaft over de GOMB. Heeft hij een idee van de doeltreffendheid van de andere instrumenten ? Concreet : brengt « Wonen in Brussel » de mensen op de hoogte van de renovatiepremies, van het bestaan van het huisvestingsfonds, enz. ?

De heer Marcel Rijdams zegt, wat de renovatiepremies betreft, dat het zijn persoonlijke ervaring is dat die premies interessant zijn in sommige wijken, maar dat er teveel voorwaarden zijn waaraan moeten worden voldaan om ze te verkrijgen. Dat ontmoedigt de mensen. Als architect weet de spreker dat de zaken veel te ingewikkeld zijn : de kleine aannemers bijvoorbeeld worden slecht geïnformeerd.

Mevrouw Ruth Muylle wijst erop, wat het huisvestingsfonds betreft, dat uit een tabel die tijdens de voorstelling is getoond, met als opschrift « jaarverslag 2000-2001 », blijkt dat, in de dossiers die schriftelijk zijn behandeld, 20 % van de aanvragen die niets te maken hadden met kopen of met huren betrekking hadden op de aankooppremie, 20 % op de renovatiepremie en 4 % op het huisvestingsfonds. Het huisvestingsfonds heeft zijn reglement herzien en de aankooppremies zijn vervangen door leningen aan jonge gezinnen. De mensen reageren positief. Elkeen die inlichtingen vraagt, wordt uitgelegd hoe de regelgeving in het Brussels Gewest in mekaar zit.

Volgens de heer Michel Lemaire zijn de renovatiepremies geen goed criterium omdat men al eigenaar moet zijn

ville d'habitation. L'OPB (ASBL Onthaal en Promotie Brussel) peut aussi jouer un rôle, mais il serait encore mieux que la RBC elle-même promeuve son image, à la fois vers la Flandre et la Wallonie. Il y a actuellement un climat favorable au sentiment de retour à la ville. Il faut stimuler ce sentiment. On a calculé le temps que les gens gagnaient à habiter à Bruxelles, au lieu de venir en voiture depuis Louvain : il s'agit de 22 jours, gagnés uniquement sur les embouteillages ! Un tel argument plaide certainement pour Bruxelles.

Une phrase de l'étude de Mme De Keersmaecker est particulièrement significative : « depuis 1989, la Région de Bruxelles-Capitale est confrontée à un exode urbain ... ». C'est depuis 1959 en fait que Bruxelles est confrontée à un exode urbain. 300.000 Belges de classe moyenne ont ainsi quitté la ville pour la périphérie. Ils en subissent aujourd'hui les conséquences de plus en plus coûteuses, tant pour la société que pour eux-mêmes. Et c'est pourquoi leurs enfants reviennent vivre en ville.

Le président rappelle que l'étude de Mme De Keersmaecker tente de voir la pertinence des différents outils politiques mis en place par la Région bruxelloise. M. Marcel Rijdams a déjà donné des informations intéressantes concernant la SDRB; a-t-il une idée de l'efficacité des autres outils ? Concrètement, « Wonen in Brussel » oriente-t-il les gens vers des primes à la rénovation, vers le Fonds du logement, etc. ?

Pour M. Marcel Rijdams, en ce qui concerne les primes à la rénovation, son expérience personnelle lui apprend que ces primes sont intéressantes dans certains quartiers, mais les conditions pour les obtenir sont trop importantes. Cela décourage les gens. En tant qu'architecte, l'orateur sait que c'est beaucoup trop compliqué : les petits entrepreneurs, par exemple, sont mal informés.

Mme Ruth Muylle répond, en ce qui concerne le Fonds du logement, qu'un tableau repris dans la présentation, intitulé « Jaarverslag 2000-2001 », montre que, dans les dossiers travaillés par écrit, 20 % des demandes autres que celles relatives à l'achat ou à la location se réfèrent à la prime d'achat, 20 % à la prime à la rénovation, et 4 % des demandes font référence au Fonds du logement. Celui-ci a renouvelé son règlement et les primes à l'achat ont maintenant été supprimées et remplacées par les prêts jeunes ménages. Les gens y réagissent positivement. A chaque personne qui demande des renseignements, on lui explique la réglementation en vigueur en Région bruxelloise.

M. Michel Lemaire pense que les primes à la rénovation ne sont pas un bon critère, car il faut déjà être propriétaire

om ervoor in aanmerking te komen. Vroeger waren er de aankooppremies, wat nu niet meer het geval is. Zonder de regels betreffende het respecteren van de privacy te schenden, zou het interessant zijn te weten hoeveel mensen dergelijke premies ontvangen hebben.

Wat het huisvestingsfonds betreft, zijn er elk jaar parlementaire vragen aan of gedachtewisselingen met de verantwoordelijken, die tot doel hebben te weten te komen hoeveel hypothecaire leningen en dergelijke er zijn gesloten, uiteraard zonder de regels in verband met het respecteren van de privacy te overtreden. Wat de GOMB betreft zou het ook interessant zijn te weten waar de kopers vandaan komen, nog altijd met datzelfde voorbehoud.

Wat de overdrachten betreft, is het werk moeilijker. Hier rijst het probleem van het respecteren van de privacy. Er is een centraal register van de aankopen van gebouwen in het Brussels Gewest, waarin het adres van de koper moet worden opgetekend. Dat zijn vier interessante pistes voor diegene die Brussel willen promoten.

De heer Marcel Rijdams wijst erop dat « Wonen in Brussel » niet bevoegd is om dat soort van werk te verrichten. De commissie voor de huisvesting is beter geplaatst om alle cijfers precies te kennen.

De voorzitter dankt de sprekers.

8. Hoorzitting met de heer Pierre Muylle, voorzitter, en de heer Gilles Leroy, secretaris-generaal van FESOCOLAB (vergadering van 21 mei 2002)

8.a. Uiteenzetting

De heer Pierre Muylle herinnert snel aan het project betreffende de nieuwe eigenaarscoöperatieën, dat zijn oorsprong vindt in de werkzaamheden van het Europees coördinatiecomité voor de sociale woonomgeving (CECODHAS) waarvan FESOCOLAB lid is. Deze vereniging neemt immers al vijftien jaar deel aan de werkzaamheden van het Europese Coördinatiecomité voor de sociale huisvesting. De coöperatieën hebben voornamelijk tot opdracht de toegang tot de eigendom en beschikken soms over een huurgedeelte. De coöperatieve vorm maakt het mogelijk om een soepeler aanmoedigingsbeleid inzake onroerend goed te voeren zonder winstoogmerk.

In Italië bijvoorbeeld hebben de coöperatieën twee miljoen woningen met een sociale doelstelling gebouwd die een doelgroep op het oog hebben die geen woning op de privé-markt kunnen kopen. Het systeem dat het beste leek was het Zweedse model, maar dat was spijtig genoeg in strijd met het Belgische belastingsysteem. FESOCOLAB heeft dus het oorspronkelijk project gewijzigd om het compatibel te maken met het Belgische belastingsysteem. Het is de bedoeling om gezinnen die een te hoog inkomen heb-

pour pouvoir en bénéficier. Par contre, les primes à l'acquisition ont existé – ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Sans déroger au principe du respect de la vie privée, il serait intéressant de savoir qui a pu bénéficier de telles primes.

En ce qui concerne le Fonds du logement, il y a chaque année des questions parlementaires ou des entrevues avec les responsables, qui tendent à connaître le nombre de prêts hypothécaires, etc., toujours sous réserve du respect de la vie privée. Pour la SDRB, il serait aussi intéressant de connaître l'origine des acquéreurs, avec toujours la même réserve.

Quant aux mutations, le travail est plus fastidieux. Ici aussi se pose le problème du respect de la vie privée. Il y a un registre central des achats d'immeubles en Région bruxelloise qui doit indiquer l'adresse de l'acquéreur. Voici quatre pistes intéressantes pour ceux qui oeuvrent à la promotion de Bruxelles.

M. Marcel Rijdams répond que ce pouvoir d'investigation n'entre pas dans les compétences de « Wonen in Brussel ». La commission du logement est mieux placée pour connaître tous ces chiffres avec précision.

Le Président remercie les intervenants.

8. Audition de M. Pierre Muylle, président, et de M. Gilles Leroy, secrétaire général de la FESOCOLAB (réunion du 21 mai 2002)

8.a. Exposé

M. Pierre Muylle rappelle rapidement le projet des « Nouvelles Coopératives de Propriétaires » dont la genèse est à trouver dans les travaux du Comité de Coordination européen de l'habitat social (CECODHAS) dont est membre la FESOCOLAB. Depuis quinze ans en effet, cette association participe aux travaux du Comité de Coordination européen de l'habitat social. Les coopératives ont essentiellement pour mission l'accession à la propriété, et disposent parfois d'un volet locatif. La forme coopérative permet de faire une promotion immobilière plus souple et sans but lucratif.

En Italie, par exemple, les coopératives ont construit deux millions de logements à vocation sociale, qui visent un public qui ne peut se permettre d'acquérir un logement sur le marché privé. Le système qui paraissait le meilleur était le modèle suédois, mais celui-ci se heurtait malheureusement au système fiscal belge. La FESOCOLAB a donc modifié le projet initial, pour le rendre compatible avec le système fiscal belge. Il s'agit de permettre l'accession à la propriété aux ménages qui ont plus de revenus

ben voor een sociale woning, in staat te stellen een eigenendom te kopen. Deze mensen hebben echter te weinig middelen om in het Hoofdstedelijk Gewest te kopen.

Naast het werk van de GOMB of de mogelijkheden van het Woningfonds, maakt de niche van de coöperatieve bouw het mogelijk om te besparen bij het beheer van het project : als men alleen bouwt kost dat meer dan wanneer men bij een promotor koopt, maar die neemt de minimum 10 % op de prijs voor zich. FESOCOLAB doet hetzelfde als de promotor, zonder die 10 % minimum te nemen. Enkel 1 % (BTW inbegrepen) voor de werkingskosten voor FESOCOLAB is in de prijs opgenomen. Wat de persoonlijke investering betreft die aan de coöperatoren gevraagd wordt om het project tot een goed einde te brengen, dat is zeer belangrijk. In die zin gaat het om een beetje utopisch coöperatief ideaal, omdat niet iedereen zin heeft om zich uiteindelijk zoveel in het project te mengen als hij oorspronkelijk van plan was.

Het percentage werkingskosten van de Federatie voor dit soort project was zeer beperkt voor dit soort project, wat maakt dat de hulp onvoldoende was. Er was ook een zekere moeheid bij het systeem te merken, een gebrek aan dynamisme.

In het geval van een bouwproject voor tien eengezinswoningen, en na het opstellen van de plannen, houdt het zoeken naar kandidaten in dat er tenminste een honderdtal personen gevonden moet worden, waaronder men idealiter de tien toekomstige coöperatoren moet vinden. Maar vaak zijn er maar vijf mensen geïnteresseerd. Men moet dan het zoeken naar kandidaten opnieuw beginnen om er nog vijf andere te vinden, met het gevaar dat de eersten van gedacht veranderen. Dat probleem heeft zich voorgedaan : men vond onvoldoende gemotiveerde coöperatoren die middelen genoeg hadden om een dergelijk project op poten te zetten.

Een andere moeilijkheid ligt in de definitie van de middelgrote woningen in het Hoofdstedelijke Gewest. Men maakt zich illusies wanneer men denkt dat een gezin met twee inkomens (te weten 45.000 euro of 1,8 miljoen BEF belastbaar inkomen) genoeg kan lenen om een nieuw huis te kopen tegen een prijs van meer dan 185.000 euro (7,5 miljoen BEF). Het project van FESOCOLAB bestaat erin zich tot de sociale huurders te richten met een beroepsinkomen dat hoger is dan het plafond voor de sociale huisvesting, met dien verstande dat deze mensen in staat zijn om hun lening met hun beroepsinkomen terug te betalen. Het project is vervolgens uitgebreid tot de personen met een inkomen dat de grens niet overschreed (gemodaliseerd in functie van de gezinstoestand). Dat is hierboven beschreven. Zelfs met deze uitbreiding is de leningscapaciteit vaak illusoir gebleken. Er is snel gebleken dat het onontbeerlijk was om over financiële reserves te beschikken om in een project te stappen om een middelgrote woning te kopen. En dan nog konden deze reserves niet in de onroerendgoedssector geïnvesteerd worden omdat men niet al eigenaar of vruchtgebruiker

qu'il ne faut pour louer dans le secteur social, mais pas assez pour acheter en Région bruxelloise.

Outre le travail effectué par la SDRB ou les possibilités offertes par le Fonds du Logement, le créneau de la construction coopérative permet de faire des économies sur la gestion du projet : si on construit seul, cela coûte plus cher que si on achète chez un promoteur, mais celui-ci prend 10 % au minimum sur le prix. La FESOCOLAB et la nouvelle coopérative font la même chose que le promoteur, sans prendre ces 10 % minimum. Seul 1 % (TVA incluse) de frais de fonctionnement revenant à la FESOCOLAB est prévu dans le prix. Quant à l'investissement personnel demandé aux coopérateurs pour mener à bien un projet, il est très important. En ce sens, il s'agit d'un idéal coopératif un peu utopiste, car tout le monde n'a pas envie de s'investir autant qu'il ne le pense au début.

Le pourcentage des frais de fonctionnement de la Fédération pour ce type de projet était très limité pour ce genre de projet, ce qui fait que l'aide n'était pas suffisante. Il y a eu aussi une certaine fatigue du système, un manque de dynamisme.

Pour un projet de construction de dix maisons unifamiliales, après avoir établi les plans, la recherche de candidats implique de réunir au moins une centaine de personnes, parmi lesquelles il faut idéalement trouver les dix futurs coopérateurs. Mais souvent, il n'y a que cinq personnes intéressées. Il faut alors relancer le processus de recherche de candidats pour en trouver encore cinq autres, au risque que les premiers ne se désistent. C'est un problème qui s'est posé dans la réalité, de trouver suffisamment de coopérateurs motivés et qui avaient les fonds pour entreprendre un tel projet.

Une autre difficulté réside dans la définition du logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale. On se fait des illusions quand on croit qu'un ménage à deux revenus (c-à-d. 45.000 EUR ou 1,8 million FB de revenus imposables) peut emprunter de quoi payer une maison neuve dont le coût est de plus de 185.000 EUR (7,5 millions FB). Le projet de la FESOCOLAB est de s'adresser aux locataires sociaux dont les revenus professionnels dépassent les plafonds d'accès au logement social, considérant que ces personnes étaient capables de rembourser leur prêt par leurs revenus de travail. Le projet a ensuite été étendu aux personnes dont les revenus ne dépassaient pas les limites (modalisées en fonction de la situation familiale) ci-devant décrites. Même avec cette ouverture, la capacité d'emprunt s'est révélée souvent illusoire. Il est rapidement apparu qu'il était indispensable d'avoir des réserves financières pour se lancer dans un projet d'accès au logement acquisitif moyen. Et encore, ces réserves ne pouvaient être investies dans l'immobilier puisqu'on ne peut être déjà propriétaire ou usufruitier pour rentrer dans un projet. L'accès à un projet

ker mag zijn om in het project te stappen. De toegang tot een project voor middelgrote woningen is dus enkel mogelijk voor gezinnen die reeds voldoende spaarmiddelen hebben of die geld krijgen van hun ouders. Is dat nu echt de doelgroep die men wil bereiken wanneer men spreekt over middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ?

Wat de voorwaarde betreft om geen eigenaar of geen vruchtgebruiker te zijn op het ogenblik van ondertekening van de akten van een nieuw project, dat betekent dat het onmogelijk is voor een jong gezin, dat een klein appartement gekocht had, om in een project voor middelgrote woningen te stappen zonder dit appartement te verkopen voor de ondertekening van de akten. Zij moeten dan voorlopig een eerste maal verhuizen om opnieuw te verhuizen wanneer het gebouw in het kader van hun project voor middelgrote woningen er staat (voorlopige oplevering)!

Er zijn onderhandelingen begonnen op het ogenblik dat de heer Gosuin staatssecretaris voor de huisvesting was, en die zijn verdergezet met de heer Tomas en hebben tot een zeer ingewikkelde overeenkomst geleid. Het principe is het volgende : het terrein wordt in erfpacht voor 99 jaar overgedragen aan de nieuwe coöperatieve door de openbare vastgoedmaatschappij. Er is dus geen eigendom mogelijk op dit terrein. De woningen die op deze terreinen gebouwd worden in eigendom verkocht. Indien men zijn woning verkoopt, gaat de meerwaarde buiten index naar de coöperatieve. De steun van het Gewest ter compensatie is een lening van 10 % voor de totale persoonlijke investering, die twintig jaar later terugbetaald moet worden. Sommigen vonden dat men beter twee miljoen meer zou betalen in de privésector. De compensatie van 10 % als terugbetaalbare lening, zelfs zonder intrest, stelt inderdaad zeer weinig voor vergeleken met de verplichtingen in het kader van dit soort project.

Bovendien bevinden de terreinen zich op de terreinen van de huurderscoöperatieven, wat niet altijd de ideale toestand is. In bepaalde wijken, zelfs in de tweede gordel, is de omgeving niet schitterend, ook al zijn de huizen treffe-lijk.

Wij stellen in de Moderne Wijk vast dat er concurrentie ontstaan is met een project van de GOMB waarbij het terrein ook als eigendom mee overgedragen wordt.

Wat de cijfers betreft, een prijs alles inbegrepen dekt de lening, de notariskosten, de B.T.W. enz. Zo krijgt men zeer interessante cijfers. Voor COBRALO is men tussen 135.000 euro en 175.000 euro (tussen 5,5 miljoen en 7 miljoen frank). Voor Germinal in Evere gaat dat van 135.000 euro tot 160.000 euro (van 5,5 miljoen tot 6,5 miljoen frank), voor de 10 % van het Gewest; op Kapelleveld, gaat de vork van 145.000 euro tot 185.000 euro (van 5,8 tot 7,5 miljoen frank). Als men een vergelijking maakt met de woningen die op de privé-markt gebouwd worden in Evere, bereikt men vaak de 250.000 euro (10 miljoen frank) alles inbegrepen, voor woningen die kleiner zijn dan die gebouwd door FESOCOLAB.

de logement moyen n'est donc possible que pour des ménages ayant déjà personnellement une épargne substantielle ou dont les parents font un apport financier. Est-ce vraiment le public que l'on souhaite toucher lorsque l'on parle du logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale ?

Quant à la condition de non propriétaire ou non usufruitier au moment de la signature des actes d'un nouveau projet, cela signifie qu'il est impossible à un jeune ménage, qui avait acheté un petit appartement de rentrer dans un projet de logement moyen sans le revendre avant la signature des actes, déménager à cet instant provisoirement une première fois pour redéménager ensuite lorsque la construction de l'immeuble, objet de leur projet de logement moyen, sera achevée (réception provisoire) !

Des négociations ont débuté à l'époque où M. Gosuin était Secrétaire d'Etat au logement puis se sont poursuivies avec M. Tomas et ont abouti à une convention très complexe. Le principe en est le suivant : le terrain est conféré en emphytéose pour 99 ans à la nouvelle coopérative par la société immobilière de service public. Il n'y a donc pas de propriété possible sur ce terrain. Les logements construits sur ces terrains sont vendus en propriété. Si on revend son logement, la plus-value hors index est reversée à la coopérative. L'aide de la Région en contrepartie est un prêt de 10 % de l'investissement personnel total, à rembourser vingt ans plus tard. Certains ont trouvé qu'il valait mieux payer deux millions de plus dans le privé. La contrepartie de 10 % en prêt remboursable, même sans intérêt, a été en effet vécue comme très peu de choses à côté des contraintes imposées par ce type de projet.

De plus, les terrains sont situés sur les terrains des coopératives de locataires, ce qui n'est pas toujours la situation rêvée. Dans certains quartiers, même en deuxième couronne, l'environnement n'est pas fabuleux, même si les maisons sont quand même convenables.

Notons qu'à la Cité Moderne, il y a eu une situation de concurrence avec un projet de la SDRB dans lequel le terrain est conféré en propriété.

En ce qui concerne les chiffres, un prix tout compris couvre l'emprunt, les frais de notaire, la TVA, etc. On en arrive à des chiffres très intéressants. Pour COBRALO, on en est entre 135.000 EUR et 175.000 EUR (entre 5,5 et 7 millions FB). Pour Germinal, à Evere, cela va de 135.000 EUR à 160.000 EUR (de 5,5 à 6,5 millions FB), avant les 10 % de la Région; à Kapelleveld, la fourchette va de 145.000 EUR à 185.000 EUR (de 5,8 à 7,5 millions FB). Si on compare avec des logements à construire sur le marché privé, à Evere, on avoisine souvent les 250.000 EUR (10 millions FB) tout compris, pour des logements plus petits que ceux que construit la FESOCOLAB.

De administratieve en juridische complexiteit van het dossier, de persoonlijke investering en het feit dat er een aantal gebouwen nodig zijn met het oog op de schaalvoordelen, dat zijn allemaal moeilijkheden.

Bij Cobralo zijn er drie fasen geweest voor 23 huizen in totaal; op Kapelleveld zijn er tien huizen gebouwd op de achttien die gepland waren en bij Germinal heeft men maar zes van de veertien geplande huizen gezet. Op Kapelleveld zijn er reacties geweest van mensen die verbaasd waren over de hoge prijs van 7 miljoen frank voor een middelgrote woning. Men moet er zich echter van bewust zijn dat de privé-markt veel duurder is.

Al deze huizen hebben de verdiensten te bestaan, mensen leven er en er zijn projecten in coöperatieve vorm uitgevoerd. Er waren vaak moeilijkheden met de architect, de aannemer, de bouwheer en ook moeilijkheden bij de oplevering enz.

Vandaag bestaat er een project om een appartementsgebouw in Cobralo (Ukkel) te bouwen waar een grote vraag ontstaan is na de bouw van huizen. Maar ook daar zal men à fortiori voldoende gemotiveerde kandidaten moeten vinden. Het project is misschien te idealistisch, maar de gewestelijke investering in dit soort project is misschien te beperkt.

Als men dit soort project dat competitief blijft wil aanmoedigen en als men wil dat de inwoners met een middelgroot inkomen in Brussel blijven, moet men de coöperatieve de tijd laten om zich op te richten, de tijd laten om een nieuw project met gewestelijke middelen te starten en het geplande aantal woningen te bouwen. Hoe sneller de kandidaten in het project stappen, hoe sneller zij zelf hun werf zullen opvolgen. Zodra de eersten getekend hebben en de werf gestart is, is er een sneeuwbaaleffect met als gevolg dat andere kopers zich bij de eersten voegen. Het probleem is de coöperatieve in staat stellen te starten zodra zij opgericht is, met een voorschot dat volstaat om gans het project uit te voeren.

De heer Gilles Leroy heeft in september 2001 een studie uitgevoerd om bij de BGHM verslag uit te brengen over de projecten die FESOCOLAB uitgevoerd heeft.

Het voordeel van een erfpacht op het terrein is de vermindering van kosten voor de aankoop van een woning door een jaarlijkse minimum « huurprijs » te betalen gedurende 99 jaar (men betaalt jaarlijks de verkoopwaarde van het terrein zoals vastgesteld door de ontvanger, gedeeld door 99, met dien verstande dat « de huurprijs » geïndexeerd wordt).

Men maakt zich soms illusies over de bedoelde doelgroep : ofwel heeft zij inkomsten die niet op haar verklaring staan ofwel heeft zij een kapitaal die daar ook niet op staat. De cijfers die inzake inkomsten opgegeven worden laten niet toe te bepalen wie een middelgroot gezin is en

La complexité administrative et juridique du dossier, l'investissement personnel, et le fait qu'il faut un certain nombre de constructions pour faire des économies d'échelle, sont autant de difficultés.

A Cobralo, il y a eu trois phases pour vingt-trois maisons au total; à Kapelleveld, dix maisons ont été construites sur les dix-huit prévues, et à Germinal, on n'a construit que six maisons sur les quatorze prévues. A Kapelleveld, il y a eu des réactions de gens qui étaient étonnés du prix si élevé de 7 millions de francs pour du logement moyen. Mais il faut bien se rendre compte que le marché privé est bien plus cher.

Toutes ces maisons ont le mérite d'exister, des gens y vivent, et les projets ont été réalisés en coopérative. Il y a eu souvent des difficultés avec l'architecte, l'entrepreneur, le maître de l'ouvrage, avec également des difficultés à la réception, etc.

Aujourd'hui, le projet est de viser la construction d'un immeuble à appartements à COBRALO (Uccle), où une demande importante s'est manifestée suite à la construction des maisons. Mais là aussi, a fortiori, il faudra réunir suffisamment de candidats motivés. Le projet est peut-être trop idéaliste, mais peut-être l'investissement régional dans ce type de projet est-il trop faible.

Si on veut favoriser ce type de projet qui reste compétitif, et si on veut que les habitants à revenus moyens restent à Bruxelles, il faut laisser le temps à la coopérative de se créer, lui laisser le temps de lancer le projet avec des moyens régionaux, et de construire le nombre prévu de logements. Il faut bien se dire que plus vite les candidats adhèrent au projet, plus vite ils suivront eux-mêmes leur chantier. Dès que les premiers ont signé et que le chantier démarre, il y a un effet d'entraînement qui permet à d'autres acquéreurs de se joindre aux premiers. Le problème, c'est de permettre à la coopérative de démarrer dès qu'elle est constituée, avec une avance d'argent qui permet de réaliser tout le projet.

Une étude a été effectuée par M. Gilles Leroy en septembre 2001, afin de rendre compte à la SLRB des projets qui ont été menés par la FESOCOLAB.

L'avantage d'une emphytéose sur le terrain est de diminuer les coûts d'un projet acquisitif en payant un « loyer » annuel minime pendant 99 ans (on paie annuellement la valeur vénale du terrain fixée par le Receveur de l'Enregistrement, divisée par 99, ce « loyer » étant indexé).

On se fait parfois des illusions sur le public visé : soit il a des revenus qui n'apparaissent pas sur sa déclaration, soit il a un capital qui n'y apparaît pas non plus. Les chiffres qui sont donnés en matière de revenus ne permettent pas de déterminer qui est un ménage moyen et qui ne l'est pas.

wie niet. Wat ook spijtig is, is dat wie een appartement gekocht heeft het niet kan doorverkopen om iets anders te kopen. Het resultaat is dus gemengd. Het idee is goed, maar men heeft het systeem zeer moeilijk gemaakt.

8.b. Gedachtewisseling

Het verbaast de heer Bernard Ide dat de heer Pierre Muylle zo pessimistisch is. Hij kent zelf iemand die in Ukkel een coöperatieve woning gekocht heeft en die daar zeer tevreden over is. Zijn er geen concrete voorstellen om de regelgeving te versoepelen?

Mevrouw Brigitte Grouwels vraagt voor de uitgevoerde gebouwen wat het percentage appartementen en eengezinswoningen is. De spreker vindt het betoog van de heer Muylle ook pessimistisch. Is het niet interessanter om de initiatieven van de GOMB gewoonweg uit te breiden? De heer Muylle heeft uitgelegd dat het project van de « Nouvelles Coopératives de Propriétaires » uitgevoerd door FESOCOLAB, ingewikkeld was: het is niet evident om dergelijke projecten tot een goede einde te brengen. Is het concept van de GOMB niet beter voor Brussel, te weten de coöperatieve idee opgeven ten voordele van het bouwen van gebouwen?

De heer Alain Daems vraagt of FESOCOLAB overwogen heeft om formules voor te stellen die in staat stellen om over meer dan twintig jaar terug te betalen? De 10 % gewestelijke steun die na twintig jaar terugbetaald moet worden: betekent dat dat men de 10 % begint terug te betalen na twintig jaar ofwel dat men alles terugbetaalt tijdens het twintigste jaar? Waarom bestaat de mogelijkheid niet om over meer dan twintig jaar te spreiden?

Wat de vraag over het bewijs van de inkomsten betreft, de banken die lenen weten wel hoe zij zich een precies idee kunnen vormen van het huidig inkomen van de mensen op het moment dat zij een lening krijgen. Bij het Woningfonds en bij de GOMB heeft men geantwoord dat men niet over dezelfde middelen beschikte. Beschikken de coöperatieven over de middelen om verder te gaan dan het aanslagbiljet?

De volksvertegenwoordiger vraagt tot slot wat volgens de heer Muylle essentieel is: is er een voordeel geweest dat doorslaggevend was voor de mensen die gekocht hebben?

De heer Pierre Muylle preciseert ter attentie van mevrouw Grouwels dat het tot nu toe enkel om eengezinswoningen ging. Het is maar een zeer recent project dat betrekking heeft op appartementen.

Wat de terugbetalingen over meer dan twintig jaar betreft, vindt de spreker dat dit geen goed idee is omdat de gewestelijke steun na twintig jaar terugbetaalbaar is, maar die kan op dat ogenblik het voorwerp van een andere lening uitmaken. 10 % is toch van een zekere betekenis.

Ce qui est dommage aussi, c'est que quelqu'un qui a acheté un appartement ne puisse pas le revendre pour acheter autre chose. Le résultat est donc mitigé: l'idée est bonne, mais on a beaucoup compliqué le système.

8.b. Echange de vues

M. Bernard Ide est étonné du pessimisme qu'il ressent chez M. Pierre Muylle. Il connaît personnellement quelqu'un qui a acheté à Uccle une maison coopérative et qui en est très enthousiaste. N'y a-t-il pas des propositions concrètes qui pourraient assouplir la réglementation?

Mme Brigitte Grouwels souhaite connaître, dans les bâtiments réalisés, quel est le pourcentage d'appartements et de maisons unifamiliales. L'intervenante ressent également comme pessimiste le discours de M. Muylle. N'est-il pas plus intéressant d'élargir simplement l'action de la SDRB? M. Muylle a expliqué que le projet des « Nouvelles Coopératives de Propriétaires » mené par la FESOCOLAB était compliqué: il n'est pas évident de mener à bien de tels projets. Le concept de la SDRB n'est-il pas meilleur pour Bruxelles, en abandonnant l'idée coopérative pour la construction d'immeubles?

M. Alain Daems demande si la FESOCOLAB a envisagé de proposer des formules qui permettraient de rembourser sur plus que vingt ans? Par ailleurs, les 10 % d'aide régionale remboursables après vingt ans, est-ce à dire qu'on commence à rembourser les 10 % après vingt ans, ou qu'on rembourse la vingtième année en une fois? Pourquoi n'y a-t-il pas moyen d'étaler sur plus de 20 ans?

En ce qui concerne la question de la preuve des revenus, les banques qui prêtent se débrouillent pour avoir une idée précise des revenus actuels des gens au moment où elles consentent un prêt. Au Fonds du logement, comme à la SDRB, on a répondu qu'on n'avait pas les moyens de faire la même chose. Les coopératives ont-elles le moyen d'aller au-delà de l'avertissement-extrait de rôle?

Enfin, le député demande ce qui paraît essentiel à M. Muylle: y a-t-il eu un avantage qui a été déterminant pour les personnes qui ont acheté?

M. Pierre Muylle précise, pour répondre à Mme Grouwels, que jusqu'à présent, il s'agit uniquement de maisons unifamiliales. Ce n'est qu'un projet tout récent qui concerne des appartements.

En ce qui concerne les remboursements sur plus de vingt ans, l'intervenant juge que ce n'est pas une bonne idée, car l'aide régionale est remboursable après vingt ans, mais peut aussi faire l'objet à ce moment-là d'un autre emprunt. 10 %, c'est quand même quelque chose de significatif.

Het idee was om zoals in het Verenigd Koninkrijk (inzonderheid in Schotland) een gedeelde eigendom te maken : de overheid koopt een bepaald percentage en verhuurt dit deel van het huis. De privé koper koopt het andere deel, met een aankoopoptie op wat overblijft. In het Hoofdstedelijk Gewest kan men dat over 10 % doen. Het idee was nu juist om de terugbetalingen te spreiden, maar in plaats dat de bank winst maakt over de duur van de lening, leek het interessanter dat de overheid geld zouden investeren met de zekerheid dat zij dat zouden recupereren. Dit percentage is misschien wel laag, maar het interessante van de zaak is dat men weinig intrest betaalt, maar het bedrag is geïndexeerd. Men zou op die manier kunnen teruggrijpen naar het idee om een gedeelde eigendom aan te bieden.

Wat is het doorslaggevende voordeel voor degenen die verwerven ? De heer Pierre Muylle is niet helemaal overtuigd dat het altijd hetzelfde is. Ofwel gaat het erom een nieuw huis te kopen, ofwel gaat erom te kopen tegen een betaalbare prijs, ofwel wil men in dezelfde wijk blijven. FESOCOLAB heeft in de coöperatieven een enquête uitgevoerd om te weten in welke wijk de mensen wilden wonen. Er zijn 250 antwoorden ontvangen : 80% van de ondervraagden heeft geantwoord dat de gemeente – en zelfs de wijk – waar zij reeds woonden, de ideale plaats waren. De mensen willen dus in hun eigen wijk blijven. Het verschil met de verkavelde terreinen die men op de particuliere markt kan vinden, schommelt tussen ongeveer 20 tot 30 %. De wijk enerzijds en de prijs anderzijds lijken dus de essentiële criteria te zijn.

De spreker blijft pessimistisch als er niets aan het systeem wordt veranderd: als de beleidsvoerders de dingen zo compliceren dat dergelijke projecten niet meer te beheren zijn, kan men ze evengoed opgeven. Het is echter nog mogelijk om deze weg te blijven bewandelen, op voorwaarde dat men het systeem vereenvoudigt. Erfpacht blijft een goede oplossing. Er is eveneens een investering vanwege het Gewest nodig om de projecten op te zetten, en vooruit te gaan met de ruwbouw. Een andere piste bestaat erin een deel van de betaling uit te stellen – een verhoging van 10 tot 20 % – tot op het einde. Ten slotte zou men professioneel moeten kunnen werken. Als FESOCOLAB dezelfde middelen had als de GOMB, zou zij beter kunnen werken. De spreker staat open voor een discussie met de GOMB, zonder de regeling van de coöperatieven in vraag te willen stellen. Het gaat er niet alleen maar om de terreinen van de coöperatieven ter beschikking te stellen van de GOMB. Immers, als men de prijzen van de GOMB vergelijkt met die van de coöperatieven, stelt men een verschil vast van 20 tot 25 %, zonder rekening te houden met de aanvullende subsidie die aan de koper wordt gegeven. Het is waar dat de projecten van de GOMB veel moeilijker zijn geweest, omdat ze veeleer ingepast worden in het stadswaefsel, hetgeen de kosten voor ondernemer verhoogt.

FESOCOLAB heeft het Gewest dus meer middelen gevraagd om personeel aan te werven, hetgeen geweigerd

L'idée était, comme au Royaume-Uni (particulièrement en Ecosse), de faire une propriété partagée : le secteur public achète un certain pourcentage et loue cette partie de la maison. L'acquéreur privé achète l'autre partie, avec option d'achat sur ce qui reste. En Région bruxelloise, on peut faire cela sur 10 %. L'idée était précisément d'étaler les remboursements, mais plutôt que la banque fasse des bénéfices sur la durée du prêt, il semblait plus intéressant que les pouvoirs publics mettent de l'argent en étant sûrs de le récupérer. Ce pourcentage est peut-être un peu bas, l'intérêt est qu'on paie peu d'intérêt, mais le montant est indexé. On pourrait aussi en revenir à l'idée de faire de la propriété partagée.

Quel est l'avantage déterminant pour ceux qui acquièrent ? M. Pierre Muylle n'est pas tout à fait convaincu que ce soit toujours le même. Soit il s'agit d'acheter une maison neuve, soit il s'agit d'acheter à un prix abordable, soit on veut rester dans le même quartier ... La FESOCOLAB a réalisé un sondage dans les coopératives pour savoir dans quel quartier les gens désiraient habiter. Sur 250 réponses obtenues, 80 % des sondés avaient répondu que la commune – voire le quartier – où ils habitaient déjà était l'endroit idéal. Les gens veulent donc rester dans leur propre quartier. La différence avec les lotissements que l'on peut trouver sur le marché privé est d'environ 20 à 30 %. Les deux critères essentiels paraissent donc être le quartier d'une part, et le prix d'autre part.

L'orateur se dit pessimiste si rien n'est changé au système : si le monde politique complique tellement les choses que de tels projets ne sont plus gérables, autant arrêter. Mais il est encore possible de persévérer sur cette voie, à condition de simplifier le système. L'emphytéose reste une bonne solution. Il faut également un investissement de la part de la Région pour lancer les projets, et avancer dans le gros-œuvre. Une autre piste est de différer une partie du paiement – il faudrait peut-être passer de 10 à 20 % – vers la fin. Enfin, il faudrait pouvoir travailler avec professionnalisme. Si la FESOCOLAB avait les mêmes moyens que la SDRB, elle pourrait fonctionner autrement mieux. L'orateur se dit ouvert à une discussion avec la SDRB, tout en gardant l'idée coopérative : il ne s'agit pas seulement de mettre les terrains des coopératives à la disposition de la SDRB. En effet, si on compare les prix de la SDRB avec ceux pratiqués par les coopératives, on observe une différence de 20 à 25 %, hors subsidie complémentaire donné à l'acquéreur. Il est vrai que les projets SDRB ont été beaucoup plus difficiles à mener, car ils s'inséraient davantage dans le tissu urbain, ce qui augmente les frais d'entrepreneur.

La FESOCOLAB a donc demandé davantage de moyens à la Région pour engager du personnel, ce qui lui a

is. Het doel was professioneler te werken, en de klant daarvoor op het einde te laten betalen. De regering heeft besloten om gedurende twee jaar subsidies te verlenen, vervolgens heeft ze gevraagd om self-supporting te zijn.

De voorzitter herinnert eraan dat de vraag van mevrouw Grouwels ten doel had te weten waarom de GOMB niet hetzelfde zou doen als wat FESOCOLAB vandaag doet, eventueel door haar taak uit te breiden. De GOMB bouwt vandaag immers eengezinswoningen. Het lijkt verwonderlijk dat de kosten van de woningen die de coöperatieven bouwen ongeveer 25 % lager zouden zijn dan die van de GOMB: immers, tegen 35.000 F/m², verkrijgt men 7 miljoen voor een huis van 200 m², inclusief subsidie. Men moet ook rekening houden met het feit dat de woningen van de coöperatieven zich op openbare terreinen bevinden, die bij erfpachtovereenkomst worden afgestaan. Er is dus een verlies van rendement voor de overheid, gezien zij terreinen afstaan. Wat is het meest interessante voor de overheid: meerwerken aan de projecten van de coöperatieven of de dotatie van de GOMB verhogen ?

De heer Pierre Muylle is van mening dat het om twee verschillende soorten projecten gaat en dat het niet slecht is om een aanvullende stimulans op de Brusselse markt te hebben. Het Gewest investeert niet enorm veel in de projecten van de coöperatieven ten opzichte van wat het aan de GOMB geeft. De werkingskosten van de coöperatieven zijn laag, en daarom is het interessant om iets anders te doen dan wat de GOMB doet. De coöperatieven geloven dat de investering van de persoon in zijn project essentieel is. Het is een dimensie die niet bij de GOMB bestaat.

De heer Alain Bultot vraagt enerzijds, met betrekking tot de inkomsten van de kopers van de coöperatieve woningen, welk het gemiddelde profiel is en, anderzijds, hoeveel procent onder deze kopers afkomstig zijn uit de sociale huisvesting.

Mevrouw Brigitte Grouwels heeft gehoord dat, volgens een enquête die door FESOCOLAB is uitgevoerd, de mensen in hun wijk willen blijven wonen: zijn dat de mensen die uit de sociale huisvesting komen of mensen die afkomstig zijn uit in de wijk, of zelfs van buiten Brussel ?

De heer Pierre Muylle zegt dat het voornamelijk om sociale huurders ging die in de beoogde wijken wonen (Evere, Woluwe ...). In Ukkel (project Cobralo), ging het eveneens om mensen uit de omstreken die voldeden aan de voorwaarden inzake gemiddeld inkomen.

De toegangsvoorwaarde was ofwel uit een sociale woning komen, die men aldus vrijmaakt, ofwel voldoen aan de maximale gemiddelde inkomensgrenzen van de GOMB. Men heeft vastgesteld dat de grote meerderheid van de kopers tot de eerste categorie behoren.

Wat het profiel van de inkomsten betreft, gaat het voornamelijk om huishoudens met twee inkomens : werkne-

été refusé. Le but était de renforcer le professionnalisme, tout en le faisant payer in fine par le client. C'est ce que le gouvernement a décidé : il a subventionné pendant deux ans, puis a demandé d'être self-supporting.

Le président rappelle que la question de Mme Grouwels visait à demander pourquoi la SDRB ne ferait pas la même chose que ce que fait aujourd'hui la FESOCOLAB, quitte à étendre sa mission. En effet, la SDRB construit aujourd'hui des maisons unifamiliales. Il paraît étonnant que les coûts des productions coopératives seraient environ 25 % moins chères que la SDRB : en effet, à 35.000 F/m², on obtient 7 millions pour une maison de 200 m², subside compris. Il faut encore tenir compte du fait que les logements produits en coopérative se trouvent sur des terrains publics, cédés en bail emphytéotique. Il y a donc une perte de rendement pour les pouvoirs publics, vu qu'ils cèdent des terrains. Qu'est-ce qui est plus intéressant pour les pouvoirs publics : aider au montage de projets coopératifs, ou augmenter la dotation de la SDRB ?

M. Pierre Muylle estime qu'il s'agit de deux types de projets différents, et qu'il n'est pas mauvais d'avoir un aiguillon supplémentaire sur le marché bruxellois. Ce que la Région investit dans les projets coopératifs n'est pas énorme par rapport à ce qu'elle donne à la SDRB. Les coûts de fonctionnement des coopératives sont bas, et c'est pourquoi il est intéressant d'avoir autre chose que ce que fait la SDRB. Les coopératives pensent que l'investissement de l'individu dans son projet est essentiel. C'est une dimension qui n'existe pas à la SDRB.

M. Alain Bultot demande d'une part, quel est le profil moyen, en termes de revenus, des acquéreurs des logements coopératifs, et d'autre part, quel est parmi ces acquéreurs le pourcentage de personnes qui proviennent du logement social.

Mme Brigitte Grouwels a entendu que, selon un sondage effectué par la FESOCOLAB, les gens ont exprimé vouloir rester vivre dans leur quartier : sont-ce des gens qui proviennent du logement social, ou des gens qui habitent dans le quartier, voire hors de Bruxelles ?

M. Pierre Muylle précise qu'il s'agissait essentiellement de locataires sociaux habitant dans les quartiers visés (Evere, Woluwe ...). A Uccle (projet Cobralo), il s'agissait aussi des gens des alentours qui entraient dans les conditions de revenus moyens.

La condition d'accès était, soit de provenir d'un logement social qu'on libère, soit d'entrer dans les conditions de revenus moyens maxima de la SDRB. On a constaté que la grande majorité des acquéreurs appartiennent à la première catégorie.

En ce qui concerne le profil des revenus, il s'agit essentiellement de ménages à deux revenus : des employés, voire

mers, en zelfs kaderpersoneel, van ongeveer veertig jaar. Er zijn dus geen jongeren noch gepensioneerden. De mensen die uit de sociale huisvesting komen, overschrijden de maxima: het zijn dus mensen die het Brussels Gewest zouden hebben kunnen verlaten. De meerderheid van de mensen die uit de Brusselse sociale huisvesting komt, hebben dieper in de rand gekocht.

De heer Bernard Ide vraagt wat er gebeurt wanneer de nieuwe kopers om een of andere reden hun woning moeten verlaten? Kunnen zij die verkopen of verhuren?

De heer Gilles Leroy antwoordt dat zij kunnen verkopen, maar aan mensen die aan dezelfde inkomensvoorwaarden voldoen. In de tien eerste jaren, kunnen zij alleen verkopen of verhuren in geval van overmacht. Het is de raad van beheer die besluit of er overmacht is of niet (bijvoorbeeld, een arbeidsovereenkomst in het buitenland). Er bestaat, eveneens binnen OVM die de coöperatieve beheert, een regeling voor steun bij het zoeken van een nieuwe kandidaat die aan de voorwaarden voldoet.

De heer Pierre Muylle voegt eraan toe dat, als de commissie de financiering door de GOMB van dit soort project overweegt, men duidelijk zal moeten bepalen dat het is om dit soort project te verwezenlijken.

9. Hoorzitting met de heer Paul-Marie Empain, gemeentesecretaris van Jette (vergadering van 30 mei 2002)

9.a. Uiteenzetting

De heer Paul-Marie Empain geeft de commissie een uiteenzetting met behulp van dia's. De uiteenzetting luidt: « wie is bang gemiddeld te zijn? »

Het experiment met middelgrote woningen in de gemeente Jette begint een twintigtal jaar geleden met een grote enquête uitgevoerd door het weekblad « Spécial » in heel België. Daarin werd onder meer aan de Brusselaars gevraagd waar zij wensen te wonen (in welke gemeente?). Er werd een vergelijking gemaakt op basis van een reeks redelijk objectieve criteria, zoals de nabijheid van een groene ruimte, het aanbod van sportinfrastructuur, van openbaar vervoer, enz. Daaruit blijkt dat het het best wonen was in Jette, Ganshoren en Berchem. Op de vraag waar zij wensen te wonen, en waar zij absoluut niet wensen te wonen kwam telkens hetzelfde antwoord: Jette, Ganshoren en Berchem. Hoewel alle criteria vervuld waren om deze gemeenten aantrekkelijk te maken men komt dus tot het besluit dat de gemeenten zelf middelmatig zijn en dat is de reden waarom men er van houdt of niet van houdt.

Een algemene vaststelling die men in het Gewest kan maken is dat de bevolking verouderd. Daaruit volgt dat de middelgrote inkomens vertrekken. Deze middelgrote inko-

mes des cadres, âgés d'environ quarante ans. Il n'y a donc pas de jeunes ni de pensionnés. Les gens qui viennent du logement social dépassent les plafonds: ce sont donc des gens qui auraient été susceptibles de quitter la Région bruxelloise. La majorité des gens qui proviennent du logement social bruxellois ont été acheter plus loin en périphérie.

M. Bernard Ide demande ce qu'il en est quand les nouveaux acquéreurs doivent, pour une raison ou une autre, quitter leur logement? Peuvent-ils le revendre, le louer?

M. Gilles Leroy répond qu'ils peuvent revendre, mais à des gens qui entrent dans les mêmes conditions de revenus. Dans les dix premières années, ils ne peuvent revendre – ou louer – que dans les cas de force majeure. C'est le Conseil de gérance qui décide s'il y a force majeure ou non (par exemple, un contrat de travail à l'étranger). Il existe aussi, au sein de la SISF qui gère la coopérative, un système d'aide à la recherche d'un nouveau candidat qui entre dans les conditions.

M. Pierre Muylle ajoute que si la commission envisage le financement par la SDRB de ce type de projet, il faudra stipuler clairement que c'est pour réaliser ce type de projet.

9. Audition de M. Paul-Marie Empain, secrétaire communal de Jette (réunion du 30 mai 2002)

9.a. Exposé

M. Paul-Marie Empain présente à la commission son exposé sous la forme d'une projection de diapositives informatiques. L'exposé est intitulé « Qui a peur d'être moyen? ».

L'expérience du logement moyen de la commune de Jette commence il y a une vingtaine d'années par une vaste enquête réalisée par l'hebdomadaire « Spécial » dans toute la Belgique, où on a demandé entre autres aux Bruxellois où ils souhaitaient habiter (dans quelle commune?). On comparait à cela une série de critères relativement objectifs, comme la proximité d'un espace vert, l'offre d'infrastructures sportives, de transports en commun, etc. Les meilleurs critères sont situés du côté de Jette, Ganshoren et Berchem. Or, à la question qui était posée aux personnes de savoir où ils désiraient habiter, et où ils ne souhaitent absolument pas habiter, les réponses ont été invariablement les mêmes: Jette, Ganshoren et Berchem. Alors que tous les critères étaient remplis pour rendre ces communes attractives. On en conclut donc que ce sont les communes elles-mêmes qui sont « moyennes », et c'est la raison pour laquelle on les aime ou on ne les aime pas.

Un constat général que l'on peut faire dans la Région est celui du vieillissement de la population. Il en résulte un départ des revenus moyens. Ces revenus moyens se situent

mens liggen tussen 17.500 euro en 37.200 euro. Men stelt eveneens vast dat de Brusselaars met hoge inkomens verminderen en dat het bevolkingssegment met lage inkomens toeneemt. De personenbelasting maakt deel uit van de criteria voor de verdeelsleutel van de algemene dotatie aan de gemeenten.

Bovendien krijgen de gemeenten van de tweede gordel met concurrentie af te rekenen van de andere gemeenten van de tweede gordel en voornamelijk van die van de derde gordel, waar de prijzen lager liggen en waar men toch in de nabijheid is van infrastructures. Jette of Wemmel komt op hetzelfde neer.

De directe concurrenten van de gemeente Jette zijn dus Berchem, Ganshoren en Evere maar ook Wemmel, Grimbergen en Asse. De mensen gaan ook naar Rode of Ter Hulpen wonen; het gaat hier om mensen met inkomens die hoger liggen dan het gemiddelde. Te slotte verhuizen de mensen ook naar Leuven, Waver of Louvain-La-Neuve, waar ze met het GAN op een boogschuit van Brussel komen te wonen.

Jette kan als een dorp in de stad worden beschouwd omdat het op ongeveer drie minuten van het centrum gelegen is. Het beleid in Jette bestaat erin de bevolking de breedst mogelijke waaier aan soorten woningen aan te bieden. Daarin zijn luxewoningen nodig, middelgrote woningen en sociale woningen. Er moet ook een mix tot stand worden gebracht. Een categorie is niet voldoende. Wat gebeurt er als er geen mix is? De vrije beroepen bijvoorbeeld richten een vennootschap op en de gemeenten krijgen geen frank omdat er geen opcentiemen zijn op dat soort belastingen. Vandaar dat er belastingen op de kantoren worden ingevoerd, op de reclameborden en op de computers enz.

Wat zijn de taken van een gemeente? Aan de bevolking moet een aantrekkelijke leefomgeving worden geboden in de vorm van een kwaliteitsvol milieu en kwaliteitsvolle dienst.

Het was de bedoeling dat de bevolking zou stijgen van 39.000 inwoners in 1999 naar 42.000 inwoners in 2002. Op dit ogenblik zijn er 41.000 inwoners. Er kan dus worden gehoopt dat het doel aan het einde van dit jaar wordt bereikt. Er worden niet noodzakelijk « klanten » gezocht. De burgers zijn « aandeelhouders » want ze dragen bij aan het leven van de gemeente. De gemeentebelasting vertegenwoordigt een vijfde van wat een gezin uitgeeft om ergens te wonen. Als men de opcentiemen op de personenbelasting en de onroerende voorheffing samentelt komt men tot maximum 100.000 frank wat een derde is of zelfs een vierde van wat de mensen betalen voor hun huur.

Er is ook een commerciële strategie. Men richt zich tot de hele markt en men zorgt voor een verschil door de kwa-

dans une fourchette entre 17.500 EUR et 37.200 EUR. On constate aussi une érosion de la part des Bruxellois à hauts revenus, et une augmentation de la population à plus bas revenus. Or, l'impôt sur les revenus fait partie de la clé de répartition de la dotation générale aux communes.

Par ailleurs, les communes de la deuxième couronne ont des concurrents directs qui sont les autres communes de la deuxième et surtout celles de la troisième couronne, où les prix sont moins élevés et où on se trouve malgré tout à proximité des infrastructures. Par exemple, habiter Jette ou Wemmel, c'est la même chose.

Les concurrents directs de la commune de Jette sont donc Berchem, Ganshoren et Evere mais aussi Wemmel, Grimbergen et Asse. Les gens vont aussi à Rhode ou La Hulpe pour ceux qui se considèrent comme ayant des revenus supérieurs à la moyenne. Enfin, les gens déménagent aussi vers Louvain, Wavre ou Louvain-La-Neuve, où les perspectives de RER les placent à un jet de pierre de Bruxelles.

Jette peut être considérée comme un village en ville, puisqu'il se trouve à environ trois minutes du centre. La politique menée à Jette est d'offrir à la population le plus large éventail possible de types de logement : il y faut des logements de standing, des logements moyens et des logements sociaux. Il faut donc une mixité. On ne peut pas se contenter d'une seule catégorie. Que se passe-t-il s'il n'y a pas de mixité? Par exemple, les professions libérales passent en société et les communes n'en reçoivent pas un franc puisqu'il n'y a pas d'additionnels communaux sur ce type d'impôt. D'où la création de taxes sur les bureaux, sur les enseignes, les ordinateurs, etc.

Quelles sont les missions d'une commune? Il s'agit de fournir à la population un cadre de vie attractif sous la forme d'un environnement et de services de qualité.

Les objectifs en termes de population étaient de passer de 39.000 habitants en 1999 à 42.000 habitants en 2002. A l'heure actuelle, on en est à 41.100 habitants. On peut donc espérer atteindre l'objectif que l'on s'est fixé à la fin de cette année-ci. On ne recherche pas nécessairement des « clients ». Les citoyens sont des « actionnaires », car ils participent, ils contribuent à la vie de la commune. L'impôt communal représente un cinquième de ce qu'un ménage dépense pour habiter quelque part. Si on fait l'addition des additionnels à l'IPP et au précompte immobilier, on en arrive à 100.000 francs maximum, ce qui représente le tiers, même le quart de ce que les gens paient pour leur loyer.

Il y a également une stratégie commerciale : il s'agit de s'adresser à tout le marché, et d'opérer une différenciation

liteit, van waar het belang van de middelgrote woning om dit doel te bereiken.

De heer Paul-Marie Empain geeft een historisch overzicht van het project van de tuinen van Jette.

In het begin ging het om een terrein met een oppervlakte van vijftien hectares. De gemeente heeft 6.000 m² in gebruik voor gemeenschapsvoorzieningen. Er is een overeenkomst gesloten met een consortium (zie als bijlage) om 80.000 m² woonruimte tot stand te brengen tegen een afgesproken prijs, 20.000 m² woningen tegen vrije prijs, en 40.000 m² kantoorruimte zonder aan de rekening van de verkoopprijs van de verkochte terreinen op de woningen. Voor het terrein bestemd voor kantoren is 300 miljoen BEF betaald. Voor de woonruimte beloofde de promotor om de prijs van het terrein te schenken, om infrastructuur te bouwen door de werken te pré-financieren, met inbegrip van de gesubsidieerde werken en om 2 m² woonruimte tot stand brengen tegenover 1 m² kantoorruimte.

De heer Paul-Marie bezorgt de commissie een kopie van de overeenkomst met de projectontwikkelaars. Het voornaamste artikel is artikel 12. Het gaat erom 145 eengezinswoningen en 650 appartementen te bouwen waarmee wordt gehoopt op 2500 bewoners. De voorwaarden waren de volgende :

- 1) verplichting om er gedurende 10 jaar te wonen;
- 2) evolutieve inkomensmaxima;
- 3) soepele toepassing ;
- 4) een definitie van het begrip eigenaar.

In verband met de veranderende maxima en de soepele toepassing, verandert het evenredig bedrag per kind ten laste, wordt er een nieuwe berekening gemaakt na zes maanden en vervolgens om de drie maanden. In een eerste fase bood men aan mensen met een laag inkomen – met een maximuminkomen van 1.100.000 BEF (1,4 miljoen thans), vermeerderd per kind ten laste, de mogelijkheid om tegen een lage huurprijs te wonen en daarna heeft men geleidelijk aan een andere bevolking gehad door geleidelijk aan het plafond van 125.000 BEF geïndexeerd op te trekken.

Wat waren de voorwaarden van het succes ? Men diende eerst erg waakzaam te zijn want de promotor trachtte met alle middelen om zijn verlies terug te winnen. De gemeente diende zich in menig opzicht onverzettelijk te tonen (onder meer voor gas en elektriciteit, de prijsverschillen voor de verkoop van woningen, enz.).

Daarna komt de ordonnantie Lemaire. Dit is het tweede deel van het werk van de gemeente. De hiervoor vermelde overeenkomst heeft verband op de hogere prijzen, en de ordonnantie Lemaire heeft betrekking op de lagere en de middenprijzen. Indertijd gold er voor de gemeente een verkoopstop in verband met de terreinen. Het Gewest vernie-

par la qualité, d'où l'importance du logement moyen pour atteindre cet objectif.

M. Paul-Marie Empain présente l'historique du projet des Jardins de Jette.

Au départ, il s'agissait de champs d'une superficie de quinze hectares. La commune s'est réservé 6.000 m² pour des équipements collectifs. Il y a eu une convention avec un consortium (voir en annexe), pour réaliser 80.000 m² de logements à prix conventionné, 20.000 m² de logements à prix libre, et 40.000 m² de bureaux, sans imputation du prix de vente des terrains vendus sur le logement. Le prix de vente du terrain de 300 millions BEF correspondait donc aux bureaux. Pour le logement, le promoteur s'engageait à faire cadeau du prix du terrain, à réaliser des infrastructures en préfinançant les travaux, y compris les travaux subsideés, et à réaliser 2 m² de logement pour 1 m² de bureau construit.

M. Paul-Marie Empain remet à la commission une copie de la convention passée avec les promoteurs immobiliers. L'article central est l'article 12. Il s'agit de réaliser 145 maisons unifamiliales et 650 appartements, escomptant en tout 2.500 habitants. Les conditions étaient les suivantes :

- 1) obligation d'habiter pendant 10 ans;
- 2) des plafonds de revenus évolutifs;
- 3) une souplesse d'application;
- 4) une définition de la notion de propriétaire.

En ce qui concerne les plafonds évolutifs et la souplesse d'application, on fait bouger une quotité par enfant à charge, puis on réévalue après six mois, et ensuite, tous les trois mois. Ainsi, dans un premier temps, on offrait à des gens à bas revenus – avec un revenu maximum de 1.100.000 BEF (1,4 million actuellement), majoré par enfant à charge – une possibilité de se loger à bas prix, puis on a eu progressivement une autre population, en augmentant au fur et à mesure le plafond de 125.000 BEF indexés.

Quelles ont été les conditions du succès ? Il a d'abord fallu beaucoup de vigilance, car le promoteur essayait de se rattraper par tous les moyens. La commune a dû se montrer intransigeante à plusieurs égards (notamment pour le gaz et l'électricité, les fourchettes de prix de vente des logements, etc.).

Ensuite vint l'ordonnance Lemaire. C'est le deuxième volet de l'action de la commune : d'un côté, la convention évoquée ci-dessus concerne la fourchette « haute », et de l'autre côté l'ordonnance Lemaire constitue la fourchette basse et moyenne. A l'époque, la commune était sous le coup d'un gel des ventes des terrains. La Région annulait

tigde systematisch iedere verkoop van terreinen door de gemeenten omdat zij vreesde dat de gemeenten zonder grondreserves zouden komen te staan. De ordonnantie Lemaire heeft hier echter een mouw aangepast. Men kon deze terreinen minder duur kopen op voorwaarde dat men middelgrote woningen tot stand bracht. Men diende deze vermindering in de verkoopprijs te verrekenen.

Er zijn aldus tweeënveertig appartementen gebouwd op een terrein dat op 250.000 euro (10 miljoen) werd geraamd en dat voor een symbolische frank is verkocht. De vermindering is verrekend in de verkoopprijs van de 42 appartementen. Dit maakt een vermindering van 5.925 euro per gezin (250.000 : 42). Deze appartementen waren al na zes maanden verkocht. De werken waren klaar op acht maanden tijd. De prijs was zeer aantrekkelijk : 2,7 miljoen frank voor een appartement van twee kamers met een goede grootte in een zeer goed gelegen wijk; hierdoor kon zonder garage worden gebouwd. Dit was zeer interessant.

Wat waren de nadelen ? In de eerste plaats de omslachtige procedure, vervolgens een zekere formalisme, want het was moeilijk om het besluit ter uitvoering van de ordonnantie na te leven. Het College diende het naar dit experiment voor bekeken te houden. Er waren nog andere terreinen waar men hetzelfde kon doen maar de oppositie heeft vergaderingen georganiseerd om de kopers op te ruien. Uiteindelijk heeft men van verdere plannen afgezien en de gemeente heeft deze terreinen aan een promotor verkocht.

De heer Paul-Marie Empain geeft de commissie een tabel in verband met het rendement van de kantoorbelasting.

In een circulaire werd beweerd dat de opbrengst van de kantoorbelasting zou worden bestemd voor huisvesting. Deze circulaire kan echter niet worden toegepast wegens het principe dat de belasting niet kan worden toegewezen. Het zou beter geweest te zijn mocht worden gezegd dat een bedrag gelijk aan de opbrengst van de kantoorbelasting wordt besteed aan huisvesting. In de stad Brussel levert deze belasting miljoenen op waardoor het de begroting in evenwicht kan worden gebracht. De circulaire zou misschien zo moeten worden aangepast dat wordt bekeken wat deze belasting in de ontvangsten van de gemeente vertegenwoordigt. In Jette heeft deze belasting een ontradend effect want men zag er meer en meer kantoren opduiken in de gebieden bestemd voor middelgrote woningen. De belasting bedraagt 300 frank per m² in de gebieden waar kantoren toegelaten zijn en 600 frank per m² in de woongebieden. De belasting is het dubbele voor de gebouwen waarin alleen kantoren zijn ongeacht het gebied. Thans zijn er 3 categorieën : 1200 frank per m² kantoren in woongebieden, en de gebieden met andere activiteiten (industriële enz.). De belasting heeft een ontradend effect want de eigenaar en niet de huurder wordt belast.

In verband met de andere acties ten voordele van huisvesting is er een nogal systematisch beleid van aankoop/

systématiquement toute vente de terrains par les communes, car elle craignait que les communes se retrouvent sans réserve foncière. Or l'ordonnance Lemaire faisait sauter ce verrou. On pouvait vendre ces terrains moins cher, à condition de faire du logement moyen. Il fallait donc répercuter cette diminution sur le prix de vente.

Quarante-deux appartements ont ainsi été construits sur un terrain estimé à 250.000 EUR (10 millions), et qui a été vendu pour un franc symbolique. La réduction a été répercutée sur le prix de vente des 42 appartements, ce qui fait une réduction de 5.952 EUR par ménage (250.000 : 42). La commune n'a mis que six mois pour vendre ces appartements. Les travaux ont été finis en huit mois. Le prix était très attractif : 2,7 millions de francs pour un appartement deux chambres de bonne taille, dans un quartier très bien situé, ce qui a permis de construire sans garage. Cette opération a été très intéressante.

Quels ont été les inconvénients ? D'abord la lourdeur de la procédure, ensuite un certain juridisme, car il fut difficile de respecter l'arrêté d'application de l'ordonnance. Le Collège a dû renoncer à poursuivre l'expérience : il y avait bien d'autres terrains où il était possible de faire la même chose, mais l'opposition a fait des réunions pour agiter les acquéreurs. On a finalement renoncé et la commune a réalisé une vente pure et simple de ces terrains à un promoteur.

Concernant les rendements de la taxe-bureaux, M. Paul-Marie Empain présente un tableau à la commission.

Une circulaire prétendait affecter le produit de la taxe-bureaux pour le logement. Mais cette circulaire est inapplicable, en vertu du principe de non affectabilité de l'impôt. Il eût été préférable de dire qu'il fallait « consacrer au logement une somme équivalente au produit de la taxe sur les bureaux ». Pour la ville de Bruxelles, cette taxe représente des millions, qui équilibre son budget. Il faudrait donc peut-être moduler le prescrit de la circulaire, en voyant ce que cette taxe représente dans les recettes de la commune. A Jette, cette taxe est dissuasive, car on voyait apparaître de plus en plus de bureaux dans les zones consacrées au logement moyen. Elle représente 300 francs le m² dans les zones où le bureau était autorisé, et 600 francs le m² dans les zones de logement. Elle double pour les immeubles consacrés entièrement aux bureaux, quelle que soit la zone. Actuellement, il y a 3 catégories : 1.200 F le m² de bureaux en zone de logement, les zones mixtes, et les zones d'autres activités (industrielles, etc.). La taxe est dissuasive, car on taxe le propriétaire, et pas le locataire.

En ce qui concerne les autres actions en faveur du logement, il y a une politique assez systématique d'achat/réno-

renovatie van woningen met subsidies van het Gewest die de gemeente nadien moet verhuren aan mensen die voldoende aan de voorwaarden voor een sociale woning. Dit systeem werkt zeer goed. Er is een commissie voor de selectie van huurders die het mogelijk maakt om getto's te vermijden.

Een andere actie ten gunste van de huisvesting is de oprichting van een SVK. Ten slotte draagt de gemeente zorg voor de leefomgeving. 60 % van de investeringsmiddelen en 25 % van de werkings- en personeelsmiddelen worden hieraan besteed. In 1971 telde de gemeente 41.000 inwoners. In 1989 waren er slechts 38.600. In 1995 is het aantal gestegen naar 39.000 inwoners en in 2002 waren er 41.100 inwoners. In 1990 heeft de gemeente om een demografisch onderzoek gevraagd. Daaruit blijkt dat indien het beleid niet zou veranderen, de bevolking zou terugvallen tot 37.000 inwoners in 2005. Men kan dus zeggen dat het beleid dat de gemeenten sinds 1990 heeft gevoerd vruchten heeft afgeworpen.

In verband met het profiel van de kopers in de wijk « Laarbeek », vindt men er voornamelijk mensen uit de gemeenten van de eerste gordel. Daarna komen er mensen van buiten de hoofdstad en uit gemeenten uit het zuiden van het Gewest (kinderen van mensen die in deze gemeenten wonen en die zich gewoon in Brussel willen vestigen). Men ziet meer en meer mensen die van buiten de hoofdstad komen (Bergen, Mechelen, enz.) omdat ze werk gevonden hebben in Brussel. Bij de laatste officiële telling waren er 17 % Nederlandstaligen in de gemeente; in de tuinen van Jette is de verhouding dezelfde gebleven.

9.b. *Gedachtewisseling*

De heer Yaron Pesztat vraagt enige uitleg over het mechanisme van de verkoopovereenkomst in verband met het inkomenspeil. Dit gaat naarmate van de verkoop de hoogte in. Wat zijn uiteindelijk de inkomensniveaus die de woningen hebben aangekocht ?

De heer Paul-Marie Empain antwoordt dat 40 % van de kopers aan de oorspronkelijke voorwaarden voldeden, te weten met een inkomen lager dan 1,4 miljoen BEF. Daarna is er een gat en daarna vertrekt het opnieuw vanaf 2 miljoen BEF. Vanaf een bepaald bedrag, wanneer het doel bereikt is, was de gemeente niet meer zo streng bij het nakomen van de inkomensvoorwaarden. Vanaf 2,5 miljoen BEF heeft men niet meer gerekend.

De heer Yaron Pesztat leidt hieruit af dat 60 % van de kopers meer dan 1,4 miljoen BEF heeft.

De heer Mostafa Ouezekhti zegt dat hij als buurman de ontwikkeling en het succes van het project heeft kunnen volgen maar hij betreurt dat de gemeente niet is doorgaan.

vation de logements avec des subsides régionaux, que la commune doit ensuite louer à des gens dans les conditions du logement social. Ce système fonctionne très bien. Il y a une commission de sélection des locataires, ce qui permet d'éviter les ghettos.

Une autre action en faveur du logement est la création d'une AIS. Enfin, la commune veille à soigner le cadre de vie. C'est 60 % des moyens en investissements et 25 % en fonctionnement et personnel qui y sont consacrés. En 1971, la commune comptait 41.000 habitants. En 1989, elle est passée à 38.600 habitants. En 1995, on est remonté à 39.000 habitants et, en 2002, on en est à 41.100 habitants. En 1990, une enquête de démographie a été demandée par la commune : celle-ci avait conclu qu'à politique inchangée, la population tomberait à 37.000 habitants en 2005. On peut donc dire que la politique menée par la commune depuis 1990 a porté ses fruits.

En ce qui concerne le profil des acquéreurs dans le quartier du Laarbeek, on retrouve surtout des gens venant des communes de la première couronne. Ensuite, ces gens viennent de province et des communes du sud de la Région (des enfants de gens qui habitent dans ces communes et qui cherchent à s'établir à Bruxelles). On voit de plus en plus de gens qui viennent de province (Mons, Malines, etc.), car ils ont trouvé du travail à Bruxelles. Au dernier comptage officiel, on trouve 17 % de néerlandophones dans la commune; dans les Jardins de Jette, la proportion reste la même.

9.b. *Echange de vues*

M. Yaron Pesztat demande quelques précisions sur le mécanisme de la convention de vente, relatif aux niveaux de revenus. Ceux-ci sont incrémentés au fur et à mesure de la vente. In fine, quels sont les niveaux de revenus qui ont acquis les logements ?

M. Paul-Marie Empain répond que 40 % des acheteurs se trouvaient dans les conditions initiales, c'est-à-dire avec un revenu inférieur à 1,4 million FB. Ensuite, il y a un creux, puis il faut repartir à 2 millions FB. A partir d'un certain montant, une fois l'objectif atteint, la commune n'a plus été aussi stricte dans le respect des conditions de revenus. En effet, à partir de 2,5 millions FB, on n'a plus compté.

M. Yaron Pesztat en déduit que 60 % des acquéreurs se situent au-delà de 1,4 million FB.

M. Mostafa Ouezekhti signale qu'il a pu suivre, en tant que voisin, le développement et la réussite du projet, mais regrette que la commune n'ait pas poursuivi sur cette lancée.

De heer Paul-Marie Empain herinnert eraan dat het project dat de gemeente niet heeft overgedaan, dat is van ordonnantie Lemaire.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt de spreker of rekening houdend met de analyse die hij aan het begin van de uiteenzetting over de concurrerende gemeenten zoals Wemmel onder meer heeft gemaakt volgens hem nog een uittocht naar deze gemeenten mogelijk zou zijn ? Er is zeker nog een uittocht naar Wallonië maar de mensen lijken terug te keren naar de stad omwille van de opstoppingen.

Volgens de heer Paul-Marie Empain stelt men vast dat meer en meer mensen uit Zellik, Meise en Asse, enz. komen, het gaat hoofdzakelijk om Franstaligen die een huis kopen in de tuinen van Jette. De mensen reageren op een gevoelsmatige manier. Wemmel begint immers verzadigd te geraken. Deze gemeente heeft trouwens een zeer mooi plein aangelegd. De heer Paul-Marie Empain heeft de architecten gevraagd om dit als model te nemen voor het toekomstige Jean-Louis Thysplein in de tuinen van Jette. In Waterloo is alles verzadigd. Men kan er niet meer bouwen. Het prijspeil stijgt in de rand waardoor een gemeente als Jette opnieuw interessant wordt. Voor de automobilisten moet er nog veel gebeuren vooraleer ze terugkeren : « de verkeersopstoppingen zullen Brussel redden » zegt het gewestelijk bestuur voor ruimtelijke ordening en stedenbouw : dit klopt maar uit enquêtes is gebleken dat de ongemakken al zeer ver moeten gaan (bijvoorbeeld een anderhalf uur weg of een zeer grote stijging van de benzineprijs) vooraleer 23 % slechts hun houding veranderen en er bijvoorbeeld aan denken om te verhuizen. De mensen reageren steeds emotioneel.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt of het inkomen van 1,4 miljoen BEF de grens is.

De heer Paul-Marie Empain preciseert dat indertijd om 1,1 miljoen BEF gaat en dat het bedrag geïndexeerd is en thans 1,4 miljoen BEF bedraagt.

De heer Alain Daems stelt vast dat veel bewoners in Jette hun woning verlaten waardoor er minder concentratie is in de rest van de gemeente. Stelt men vast dat er veel woningen leegstaan in de gemeente ? Hoe liggen de zaken ?

De heer Paul-Marie Empain bevestigt dit maar preciseert dat de gemeente een belasting op leegstand heeft goedgekeurd. Er zijn 18.000 woningen in Jette waarvan een veertigtal leegstand. Hiervan staan een twintigtal reeds lang leeg. Het is juist dat er op zeker ogenblik een honderdtal woningen leeg stonden. Dan begint het duidelijk te worden. De leegstand wordt duidelijk wanneer er in een appartementsgebouw slechts één groot gezin woont en wanneer de bejaarde-eigenaar zijn appartementen niet meer verhuurt omdat hij het beu is. Men stelt ook het tegenovergestelde verschijnsel vast, namelijk de huisjesmelkers

M. Paul-Marie Empain rappelle que l'expérience que la commune n'a pas rééditée est celle de l'ordonnance Lemaire.

M. Mostafa Ouezekhti demande à l'intervenant s'il pense qu'aujourd'hui, l'analyse qu'il a faite au début de l'exposé concernant les communes concurrentes, comme Wemmel notamment, pourrait encore montrer un exode vers ces communes ? Du côté de la Wallonie, il y a certes eu un exode, mais vu les embouteillages, il semble que les gens reviennent en ville.

Pour M. Paul-Marie Empain, on constate que de plus en plus de gens venant de Zellik, Meise, Asse, etc., essentiellement des francophones, achètent dans les Jardins de Jette. Les gens réagissent de manière affective. En effet, Wemmel commence à saturer. Cette commune a d'ailleurs réalisé une très belle place – dont M. Paul-Marie Empain a demandé aux architectes de s'inspirer pour la future place Jean-Louis Thys, aux Jardins de Jette. A Waterloo, c'est tout à fait saturé, on ne peut plus rien y construire. Au niveau des prix, ceux-ci augmentent en périphérie, ce qui fait que la commune de Jette redevient compétitive. Pour les automobilistes, on constate qu'il faut beaucoup avant qu'ils ne reviennent : « les embouteillages sauveront Bruxelles », dit l'ARAU : c'est vrai, mais il a été prouvé par des enquêtes qu'il faut déjà aller très haut dans les inconvénients (par exemple, une heure et demie de route, ou une très forte augmentation du prix de l'essence) pour que 23 % seulement des gens ne changent leur comportement, et pensent par exemple à déménager. Les gens réagissent toujours de façon très émotive.

M. Mostafa Ouezekhti demande si le revenu de 1,4 million FB représente la barre fatidique.

M. Paul-Marie Empain précise qu'il s'agissait à l'époque de 1,1 million FB, qui a été indexé à 1,4 million F aujourd'hui.

M. Alain Daems constate qu'à Jette, beaucoup de logements sont quittés par les habitants, ce qui amène une dédensification du logement dans le reste de la commune. Constate-t-on beaucoup de logements vides dans la commune ? Qu'en est-il ?

M. Paul-Marie Empain confirme ce fait, mais précise que la commune a adopté une taxe sur les logements à l'abandon. Il y a 18.000 logements à Jette, dont une quarantaine à l'abandon. Parmi eux, une vingtaine sont des noyaux durs. Mais il est vrai qu'il y a déjà eu jusqu'à une centaine de logements à l'abandon. Dans ce cas, cela commence à se voir. Le phénomène de dédensification apparaît quand une maison à appartements n'abrite plus qu'une seule grande famille, ou quand un propriétaire âgé ne remet plus ses appartements en location, par lassitude. On constate aussi le phénomène inverse, où on a affaire à des

die heel wat mensen huisvesten in huizen die daartoe niet gebouwd zijn. De gemeente heeft maatregelen moeten nemen om dit verschijnsel te bestrijden.

De heer Alain Daems merkt op dat de heer Paul-Marie Empain te kennen heeft dat het gemakkelijker is om appartementen met een of twee kamers te verkopen dan appartementen met drie of vier kamers. Dit verbaast de spreker gelet op het tekort aan woningen voor grote gezinnen.

Volgens de heer Paul-Marie Empain werd voor dit type woning geen koper gevonden onder degenen die zich in Jette wilden vestigen. Telkens wanneer de projectontwikkelaar verkoopt, heeft hij toestemming van het College nodig. Men stelt vast dat de projectontwikkelaar alle woningen wil verkopen binnen de gemiddelde prijsvork. Het gaat hoofdzakelijk over woningen met een of twee slaapkamers. Het College moet er telkens op aandringen dat de grootste woningen gereserveerd worden voor de grote gezinnen. Het eerste gebouw is gebouwd vanaf 1992. De woningen zijn zeer vlot verkocht op plan. Appartementen met een of twee slaapkamers blijven het meest in trek.

De heer Yaron Pesztat vraagt of het juist is dat woningen van meer dan 200 m² op 7 miljoen BEF verkocht worden ?

De heer Paul-Marie Empain preciseert dat dit type woning tegen een vrije prijs verkocht werd. 7 miljoen BEF voor 200 m² komt neer op 35.000 BEF per m², wat de prijschaar voor middelgrote woningen is. De projectontwikkelaars hebben dat type woning echter verkocht op 5,7 miljoen BEF. Voorts moeten de kopers tien jaar in de woning blijven wonen.

De heer Alain Daems hoe men dat controleert en hoe de herverkoop in zijn werk gaat. Hoeveel bewoners verhuizen ?

De heer Paul-Marie Empain antwoordt dat er ongeveer drie of vier bewoners per jaar vertrekken. De bewoners zijn onderworpen aan een strikte voorwaarde, namelijk dat ze geen woning mogen huren. In geval van overmacht kunnen ze verhuizen en de woning verkopen aan mensen die zich in soortgelijke omstandigheden bevinden als die welke waarin de kopers zich destijds bevonden (natuurlijk geen 1,4 miljoen BEF).

De mensen verbinden er zich toe tien jaar in de woning te wonen. De gemeente heeft een recht van voorkoop op deze woningen. Na tien jaar (de spreker herinnert eraan dat de eerste woning in 1992 is verkocht) kunnen de eigenaars dan huren of hun woning verkopen tegen de prijs die ze wensen.

De heer Michel Lemaire vindt dat de wetgever slecht werk geleverd heeft op het vlak van de kantoobelasting.

négriers, qui font habiter une multitude de gens dans des maisons qui ne sont pas faites pour cela. La commune a aussi dû prendre des mesures pour lutter contre ce phénomène.

M. Alain Daems relève que, dans l'exposé de M. Paul-Marie Empain, celui-ci signale qu'il est plus facile de vendre des appartements à une ou deux chambres que des appartements à trois ou quatre chambres. L'intervenant exprime son étonnement, vu le manque de logements pour les grandes familles.

Pour M. Paul-Marie Empain, il se trouve que dans le type d'habitants qui voulaient venir à Jette, ce type de logement ne trouvait pas d'acquéreur. Chaque fois que le promoteur vend un logement, il lui faut un agrément du Collège. On constate que le promoteur cherche à tout vendre dans la fourchette moyenne de prix, et essentiellement des logements à une ou deux chambres. Le Collège doit chaque fois se battre pour maintenir les logements plus spacieux pour les grandes familles. Le premier bâtiment a été construit à partir de 1992. Les maisons sont parties comme des petits pains, sur plan. Les appartements qui ont le plus de succès restent les appartements à une et deux chambres.

M. Yaron Pesztat demande s'il est vrai que des maisons de 200 m² sont parties à 7 millions FB ?

M. Paul-Marie Empain précise que ce type de logement était vendu à prix libre. 7 millions FB pour 200 m², cela revient à 35.000 FB le m², ce qui est la fourchette du logement moyen. Mais les promoteurs l'ont vendu à 5,7 millions FB. Par ailleurs, les gens ont une obligation de domicile pendant dix ans.

M. Alain Daems demande comment fonctionne la vérification du domicile ainsi que la revente. Y a-t-il un fort taux de départs ?

M. Paul-Marie Empain répond que l'on observe environ trois ou quatre départs par an. La restriction absolue, c'est que ces gens ne peuvent absolument pas louer. En cas de force majeure, ils peuvent quitter, en revendant à des gens qui sont dans des conditions semblables à celles dans lesquelles ils ont acheté (pas 1,4 million FB évidemment).

Les gens s'engagent à habiter pour dix ans. La commune a un droit de préemption sur ces biens. Après dix ans (l'intervenant rappelle que le premier bien a été vendu en 1992), les propriétaires peuvent alors louer, ou revendre leur bien au prix qu'ils veulent.

M. Michel Lemaire estime qu'en matière de taxe sur les bureaux, le législateur a mal légiféré. Il y avait alors une

Er was toen een plotse stijging van de prijzen van de kantoren. Volgens de heer Paul-Marie Empain zou de stad Brussel haar begroting sluitend gemaakt hebben met deze belasting. Het is verwonderlijk. Deze belasting heeft de stad Brussel in 1999 ongeveer 700 miljoen BEF opgebracht op een begroting van 12 à 13 miljard. Van deze 700 miljoen kunnen ze 20 % aftrekken voor hun kosten. Maar wat doen ze met de 80 % die aan huisvesting besteed moet worden ? De gemeenten hebben 3000 woningen waarvan ze het merendeel verhuren zonder voorwaarden met betrekking tot de inkomens. Het OCMW heeft 2000 woningen. Men zou moeten nagaan wat dat in totaal opbrengt. De huurprijzen liggen soms veel hoger dan in de sociale huisvesting.

De heer Paul-Marie Empain antwoordt dat de gemeente Jette over een zestigtal woningen beschikt. De barema's voor de sociale woningen worden erop toegepast en omdat de gemeente voor ongeveer 80 % gesubsidieerd wordt, is de investering rendabel vanaf het eerste verhuringjaar, ondanks de sociale tarieven.

De heer Michel Lemaire is van oordeel dat als men een voorraad van 5.000 woningen heeft de opbrengst niettemin interessant is. Men zou mechanismen voor meer solidariteit kunnen overwegen. Ook in Sint-Lambrechts-Woluwe is de opbrengst van de kantoorbelasting besteed aan rendabele investeringen in huisvesting.

Ook al brengt de kantoorbelasting in Jette slechts 13 miljoen BEF op, zou ze het mogelijk maken om de ordonnantie Lemaire toe te passen, ongeacht de overdreven strikte toepassingsregels van deze ordonnantie.

Men kan de wettigheid van deze circulaire om twijfel trekken. De regering Picqué-Thys was destijds aan de macht. Deze circulaire wordt toegepast sinds 1990 en brengt ongeveer 1 miljard frank per jaar op. Het is een interessant middel. Alleen de gemeente Koekelberg int geen kantoorbelasting, want blijkbaar zijn er geen genoeg kantoren in deze gemeente. Welk standpunt dient er tegenover deze belasting te worden ingenomen ?

De heer Paul-Marie Empain heeft niet gezegd dat de kantoorbelasting niet wettelijk is. De bewering dat deze belasting toegewezen wordt is niet juist. Men kan inderdaad de opbrengst van een belasting niet toewijzen. Men zou moeten zeggen dat een « gelijkwaardig bedrag toegewezen wordt ».

De heer Michel Lemaire bevestigt dat een taks niet kan worden toegewezen wegens het principe van de universaliteit van de belasting.

Volgens de heer Paul-Marie Empain weigeren bepaalde gemeenten de kantoorbelasting toe te wijzen, maar besteden ze, zoals in Jette, grote bedragen aan het huisvestingsbeleid maar andere gemeenten maken van dit voorwendsel gebruik om geen huisvestingsbeleid hoeven te voeren.

flambée des prix des bureaux. M. Paul-Marie Empain semblait dire qu'à la Ville de Bruxelles, cette taxe aurait permis d'équilibrer son budget ? C'est étonnant. Cette taxe a rapporté à la ville de Bruxelles en 1999 quelque 700 millions FB, sur un budget de 12 à 13 milliards. De ces 700 millions, ils peuvent retirer 20 % pour leurs frais. Mais pour les 80 % devant être consacrés au logement, que font-ils ? Les propriétés communales ont un stock de 3.000 logements, qui sont loués pour la plupart sans conditions de revenus. Le CPAS a quant à lui 2.000 logements. Il faudrait voir ce que cela rapporte globalement. Ce sont des loyers parfois très supérieurs au logement social.

M. Paul-Marie Empain répond qu'à Jette, la commune dispose d'une soixantaine de logements. On y applique les barèmes des logements sociaux, et du fait que la commune est subsidiée à environ 80 %, l'investissement est rentable dès la première année de location, malgré les tarifs sociaux.

M. Michel Lemaire estime que quand on a un stock de 5.000 logements, le rapport est quand même intéressant. On pourrait envisager des mécanismes de solidarité plus importants. A Woluwé-St-Lambert aussi, le produit de la taxe-bureaux a été affecté à des investissements rentables en matière de logement.

Concernant le principe de l'affectation de l'impôt, cette taxe-bureaux permettrait quand même, même si elle ne rapporte à Jette que 13 millions FB, de faire application de l'ordonnance Lemaire, indépendamment de la rigueur excessive des modalités d'application de cette ordonnance.

Par rapport à la légalité de cette circulaire, on peut s'interroger. C'était le gouvernement Picqué-Thys à l'époque. Cette circulaire est appliquée depuis 1990 et rapporte environ 1 milliard de francs par an. C'est un outil intéressant. Il n'y a que la commune de Koekelberg qui ne la perçoit pas, car il paraît qu'ils n'y a pas assez de bureaux dans cette commune. Quelle attitude adopter par rapport à cette taxe ?

M. Paul-Marie Empain n'a pas dit que la taxe était illégale. Ce qui est incorrect, c'est de dire que la taxe est affectée. On ne peut effectivement pas légalement affecter le montant d'une taxe. Il faudrait dire « consacrer un montant équivalent ».

M. Michel Lemaire confirme qu'une taxe ne peut être affectée, en vertu du principe de l'universalité de l'impôt.

Pour M. Paul-Marie Empain, certaines communes refusent d'affecter la taxe-bureaux, mais consacrent, comme à Jette, des montants importants à une politique du logement, mais d'autres communes utilisent ce prétexte pour ne pas mener une politique en faveur du logement.

De heer Michel Lemaire merkt op dat het laagste cijfer van de « middeninkomens » in de presentatie van de heer Empain 17.500 euro bedraagt, wat voldoet aan de huidige voorwaarden inzake sociale huisvesting.

De heer Paul-Marie Empain verduidelijkt dat de vork van 17.500 euro tot 37.500 euro gaat. Sommigen blijven liever in een sociale woning wonen, ook al betalen ze meer dan de normale huurwaarde, want ze willen er heel hun leven blijven. In het kader van de verrichting « Lemaire » van 1991 heeft men vastgesteld dat bewoners van sociale woningen de kans gekregen hebben om eigenaar te worden. Het spookbeeld voor vele huurders van sociale woningen is een eigenaar die hen uit hun woning kan zetten.

10. Hoorzitting met de heer Maurice Pécriaux, hoofd van de technische dienst van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe (vergadering van 30 mei 2002)

10.a. Uiteenzetting

De heer Maurice Pécriaux preciseerd dat de kantoorbelasting in Sint-Lambrechts-Woluwe sinds 1990 ongeveer 60 miljoen BEF opbrengt. Op 21 mei 2002 heeft de gemeente precies 674.563.000 BEF geïnd.

In 1993 heeft de gemeenteraad in het kader van een bijzonder plan voor de noordelijke zone van de gemeente waarvan ze geen eigenaar is, de beslissing genomen dat een m² kantooroppervlakte gecompenseerd moet worden met een m² woonoppervlakte en dat de aankoop van woningen binnen die perimenter aan voorwaarden onderworpen moet worden. Vervolgens is het bevolkingsaantal lichtjes gedaald en wenste de gemeente jongere gezinnen aan te trekken door de prijs van de sociale woningen in de gemeente te begrenzen tot 40.000 BEF per m². Het inkomensplafond werd vastgesteld op 1,7 miljoen BEF per gezin of 1,2 miljoen BEF voor een alleenstaande. Deze plafonds werden respectievelijk verhoogd tot 1.883.000 BEF en 1.412.000 BEF, vermeerderd met een bedrag per kind ten laste (175.811 BEF voor het eerste kind ten laste en 87.906 BEF voor de volgende). Deze inkomensvoorwaarden waren van kracht voor de koper, maar ook voor de projectontwikkelaar in geval de mensen een woning van de gemeente wensten te huren. Er zijn twee verrichtingen geweest met vijf jaren tussen : in 1994 heeft de gemeente woningen op plan gekocht van een projectontwikkelaar (48 woningen met een, twee en drie kamers); in 1989 heeft de gemeente een tweede verrichting uitgevoerd binnen de perimenter van het BBP, die in 46 woningen met twee en drie kamers voorzag.

Met hetzelfde doel, namelijk jonge gezinnen naar de gemeente te halen, heeft de gemeente tegelijk in 1994 op een gemeenteterrein een overeenkomst voor vastgoedleasing gesloten met het Gemeentekrediet voor de bouw van acht eengezinswoningen. De gemeente heeft alle acht wo-

M. Michel Lemaire fait remarquer que, dans la présentation de M. Empain, le chiffre le plus bas des « revenus moyens » est de 17.500 EUR, ce qui correspond aux conditions actuelles du logement social.

M. Paul-Marie Empain précise que la fourchette va de 17.500 EUR à 37.500 EUR. Certains préfèrent rester dans le logement social, même s'ils paient plus cher que la valeur locative normale, car ils peuvent y rester toute leur vie. Dans l'opération « Lemaire » de 1991, on a vu des gens qui venaient des logements sociaux et qui ont saisi l'occasion pour devenir propriétaires. La hantise, pour beaucoup de locataires sociaux, c'est d'avoir un propriétaire qui peut les mettre dehors de leur logement.

10. Audition de M. Maurice Pécriaux, chef du service technique de la commune de Woluwé-St-Lambert (réunion du 30 mai 2002)

10.a. Exposé

M. Maurice Pécriaux précise qu'à Woluwé St-Lambert, la taxe-bureaux produit quelque 60 millions FB depuis 1990. A l'heure actuelle, la commune a engrangé exactement, à la date du 21 mai 2002, la somme de 674.563.000 FB.

En 1993, dans le cadre de l'élaboration d'un plan particulier pour la zone nord de la commune, dont celle-ci n'était pas propriétaire, le conseil communal a pris la décision qu'un m² de logement devait compenser un m² de bureau, et que des conditions devaient être mises à l'acquisition de logements dans ce périmètre. Puisqu'il y a eu une légère diminution du chiffre de la population, la commune voulait ramener de jeunes ménages en lançant dans la commune du logement moyen à un prix plafond de 40.000 francs le m². Les conditions de revenus étaient de 1,7 million FB par ménage ou 1,2 million FB pour un isolé. Ces chiffres ont été portés à 1.883.000 FB et 1.412.000 FB respectivement, plus une quote-part par enfant à charge (175.811 F pour le premier enfant à charge, et 87.906 F pour les suivants). Ces conditions de revenus étaient valables pour l'acheteur, mais aussi pour le promoteur dans le cas où les gens se portaient locataires d'un logement communal. Il y a eu deux opérations en cinq années d'intervalle : en 1994, la commune a acquis des logements sur plan auprès d'un promoteur (48 logements d'une, deux et trois chambres); en 1999, la commune a mené une deuxième opération, dans ce périmètre de PPAS, qui prévoyait 46 logements de deux et trois chambres.

Parallèlement à cela, dans la même optique d'essayer de ramener des jeunes ménages, la commune a conclu en 1994, sur un terrain communal, un contrat de leasing immobilier avec le Crédit communal pour la construction de huit maisons unifamiliales. La commune a procédé en

ningen in 2000 verkocht. Als voorwaarde was gesteld dat het gezin minstens een kind ten laste moest hebben.

In 1995 heeft de gemeente in hetzelfde beleidskader geprobeerd om de ordonnantie Lemaire toe te passen, ten einde een van haar terreinen te verkopen aan een projectontwikkelaar voor een prijs die lager lag dan de schatting van de ontvanger van de registratie. Er was een kandidaat, maar die heeft zich na onderhandelingen teruggetrokken, want, gelet op de markt in 1995, zou hij er niet in slagen het project te rendabiliseren tegen 40.000 BEF per m². De gemeente heeft dan dit terrein openbaar verkocht voor 11.000 BEF per m² (in plaats van 5.000 BEF per m²).

De huisvestingsvoorwaarden bestonden enerzijds in voorwaarden inzake bewoning door de kandidaat-kopers en anderzijds inkomensvoorwaarden voor de kandidaat-huurders.

Wat het gebruik van de woningen betreft, zijn de 48 woningen (14 appartementen met 2 slaapkamers, 32 appartementen met 3 slaapkamers) in het kader van het Sequoia-project, dat in 1994 is aangevat, niet allemaal bewoond, want er zouden constructieproblemen zijn. Van het project « Parc des Etoiles » (4 appartementen met een kamer, 34 appartementen met 2 kamers en 10 appartementen met 3 kamers) zijn er voor alle woningen vlot bewoners gevonden. Na de terugval die eind 2000 stopte, stelt men het omgekeerde trend vast : er is een wachtlijst van kandidaat-huurders voor middelgrote woningen. De gemeente beschikt ook op een totaal van 25.000 woningen over 1800 sociale woningen en enkele sociale woningen van de gemeente in de Sint-Lambertstraat. Via haar beleid inzake middelgrote woningen streeft de gemeente er aldus naar de jongere gezinnen met kinderen terug naar de gemeente te lokken.

Thans zijn er geen middelgrote woningen meer beschikbaar. De wachtlijst is lang en de gemeente geeft voorrang aan jonge gezinnen met kinderen. De huurprijzen liggen tussen 16.391 BEF en 30.261 BEF naargelang van de grootte van de appartementen.

Nog altijd met hetzelfde doel voor ogen heeft de gemeente ook een premiereregeling ingevoerd bij de aankoop, al dan niet op plan, waarvan het bedrag schommelt volgens de oppervlakte van het appartement en tussen 200.000 en 300.000 frank ligt. Sinds het begin van de verrichtingen vanaf 1997 heeft de gemeente 46 premies toegekend voor een totaal bedrag van 11,4 miljoen.

Het gemeentecollege is nog van plan een project op te zetten, ofwel een bouwproject, ofwel de aankoop van middelgrote woningen om mensen ertoe aan te zetten in Sint-Lambrechts-Woluwe te komen wonen.

10.b. Gedachtewisseling

De heer Yaron Pesztat vraagt naar de inkomensstructuur van de huurders en de kopers.

2000 à la vente de l'ensemble des huit maisons. La condition était d'avoir au moins un enfant à charge.

Toujours parallèlement, en 1995, la commune a tenté de faire application de l'ordonnance Lemaire pour vendre à un promoteur, à un prix inférieur à l'estimation du receveur de l'enregistrement, un de ses terrains communaux. Il y a eu un candidat, mais après tractations, il s'est retiré car, vu les conditions du marché de 1995, il ne parviendrait pas à rentabiliser à 40.000 francs le m². La commune a alors vendu ce terrain en vente publique à 11.000 F le m² (au lieu de 5.000 F/m²).

Les conditions de logement étaient, d'une part, des conditions d'occupation pour les candidats-acquéreurs, et d'autre part des conditions de revenus pour les candidats-locataires.

En ce qui concerne l'occupation des logements, pour l'opération « Sequoia », commencée en 1994, l'ensemble de 48 logements (14 appartements de 2 chambres, 32 appartements de 3 chambres) n'a pas été rempli à 100 %, car il s'est dit qu'il y avait des problèmes de construction; dans l'opération « parc des étoiles » (4 appartements d'une chambre, 34 appartements de 2 chambres et 10 appartements de 3 chambres), les logements sont partis comme des petits pains. Après le creux qui s'est terminé fin 2000, on observe la tendance inverse : il y a une liste d'attente de candidats locataires pour le logement moyen. La commune dispose aussi, pour un parc de logement total de 25.000 logements, de 1.800 logements sociaux, plus quelques logements sociaux communaux dans la rue St-Lambert. Avec sa politique de logement moyen, la commune veut ainsi faire revenir les jeunes ménages avec enfants.

Aujourd'hui, il n'y a plus rien de disponible en logement moyen. La liste d'attente est longue, et la commune donnera la priorité aux jeunes familles avec enfants. Les loyers pratiqués vont de 16.391 F à 30.261 F, en fonction de la dimension des appartements.

Toujours dans la même optique, la commune a également instauré un système de primes à l'acquisition, sur plan ou non, dont le montant varie en fonction de la surface de l'appartement, de 200.000 à 300.000 F. Depuis le début des opérations à partir de 1997, la commune a octroyé 46 primes pour un montant total de 11,4 millions.

Le collège compte encore effectuer une opération, soit de construction, soit d'acquisition de logements moyens, pour continuer à attirer des habitants à Woluwé-St-Lambert.

10.b. Echange de vues

M. Yaron Pesztat demande quelle est la structure des revenus des locataires et des acquéreurs.

De heer Maurice Pécriaux antwoordt dat er een geval is waarin de huurders de woning die ze betrokken gekocht hebben : dit is mogelijk aangezien de voorwaarden inzake toegang en gebruik dezelfde zijn. Er moet een bepaald plafond gerespecteerd worden.

De heer Michel Lemaire vraagt of de leeftijdsgrens voor de kandidaat-kopers nog altijd geldt.

De heer Maurice Pécriaux antwoordt ontkennend. Deze in 1993 ingevoerde leeftijdsgrens is geschrapt in 1997.

De heer Alain Daems vraagt of de woningen met drie slaapkamers waarvan de heer Pécriaux gesproken heeft, alleen verhuurd worden.

De heer Maurice Pécriaux antwoordt bevestigend. Een van de sociale huisvestingsmaatschappijen in de gemeente, de « Moderne Woning » heeft thans grote woningen met vijf, zes of zeven slaapkamers, die op het ogenblik niet bewoond zijn, aangezien er thans geen vraag is. Wat de middelgrote woningen betreft, beschikt de gemeente over appartementen met drie slaapkamers.

De heer Alain Daems begrijpt niet waarom appartementen met drie slaapkamers verhuurd worden. Behalve in geval van tijdelijke situaties, waarin het huren nuttig kan zijn, begrijpt de spreker niet waarom die mensen geen grote appartementen kopen. Blijven die mensen lange tijd in die appartementen ?

De heer Maurice Pécriaux antwoordt dat dit huurders de woningen die ze betrekken kunnen kopen. Ze huren de woning met een huurcontract van negen jaar. De huurprijzen liggen tussen 21.863 BEF en 30.261 BEF.

De heer Paul-Marie Empain legt uit waarom die mensen niet kopen zelfs wanneer ze een hoge huurprijs betalen. De situatie van die mensen is immers zeer complex : er zijn veel wedersamengestelde gezinnen, werkonzekerheid, enz. waardoor die mensen liever een huur, zelfs een hoge huur, betalen dan een woning aan te kopen.

De heer Maurice Pécriaux preciseert dat er pogingen zijn om woningen uit de sociale huisvestingssector over te brengen naar de woningen voor middeninkomens, aangezien de huur in de sociale huisvesting afhangt van de evolutie van de inkomens, met een bepaald plafond, terwijl in de sector van de middelgrote woningen het huurbedrag evolueert door de loutere indexering. Voor sommige gezinnen is het interessanter om over te gaan van een sociale woning naar een woning voor middeninkomen wanneer dat mogelijk is.

10.c. Debat

De voorzitter wijst erop dat uit de twee uiteenzettingen naar voren komt dat deze gemeenten, die een vergelijkbare

M. Maurice Pécriaux répond qu'il y a un cas où des locataires ont racheté le logement qu'ils occupaient : ceci est possible vu que les conditions d'accession et d'occupation sont les mêmes. Il faut respecter un certain plafond.

M. Michel Lemaire demande si la limite d'âge pour les candidats acquéreurs est toujours maintenue.

M. Maurice Pécriaux répond par la négative. Cette limite d'âge, prévue en 1993, a été supprimée en 1997.

M. Alain Daems demande si les logements de trois chambres dont M. Pécriaux a parlé ne concernent que le marché locatif.

M. Maurice Pécriaux répond par l'affirmative. Mais une des sociétés de logement social sur la commune, l'« Habitation moderne », possède actuellement des grands logements, de cinq, six ou sept chambres, qui sont inoccupés pour le moment, parce qu'il n'y a pas de demande actuellement. En logement moyen, la commune s'est contentée d'appartements de trois chambres.

M. Alain Daems ne comprend pas la logique de location des appartements à trois chambres. Sauf pour des situations temporaires, où la location peut s'avérer utile, l'intervenant ne comprend pas pourquoi ces gens n'achètent pas des grands appartements. Les gens restent-ils longtemps dans ces appartements ?

M. Maurice Pécriaux précise que ces locataires ont la faculté d'acquérir les logements qu'ils occupent. La location se fait avec des baux de neuf ans. Les loyers se montent entre 21.863 et 30.261 francs.

M. Paul-Marie Empain explique pourquoi les gens n'achètent pas même quand ils paient un loyer important. En effet, l'équation personnelle de ces gens est complexe : il y a beaucoup de familles recomposées, l'incertitude de l'emploi, etc., qui fait que ces gens préfèrent payer un loyer, même important, plutôt que de se lancer dans un achat.

M. Maurice Pécriaux précise qu'il y a des tentatives de transfert du logement social vers le logement moyen, puisque dans le logement social, le loyer est fonction de l'évolution des revenus, avec un certain plafond, tandis qu'en logement moyen, le loyer évolue par le simple effet de l'indexation. Pour certaines familles, il est plus intéressant de passer du logement social au logement moyen quand c'est possible.

10.c. Débat

Le Président relève que ce qui est intéressant dans les deux exposés, c'est de constater que ces communes, qui ont

bevolking en grondgebied hebben, dezelfde doelstellingen nastreven : de inwoners met een middeninkomen, die, gelet op de evolutie van de prijzen, geen woning kunnen kopen of huren op de lokale privémarkt, in de gemeenten trachten te houden en een product aan te bieden dat kan concurreren met wat ze in de rand zouden kunnen vinden. Hier wordt de kwestie van de concurrentie met de rand duidelijk aangekaart voor de categorie van de « hogere middeninkomens » : in Sint-Lambrechts-Woluwe gaat het om 1.875.000 BEF + 125.000 BEF per kind ten laste, zij het 2.000.000 BEF; in Jette gaat het om 1,4 miljoen maar slechts 40 % van de eerste kopers voldeed aan de voorwaarden, waardoor het grensbedrag ook op 2.000.000 BEF is gebracht.

De heer Paul-Marie Empain preciseert dat de mensen die aan de voorwaarden voldeden externe hulp met name van hun familie kregen. De grondgebieden van de twee gemeenten zijn weliswaar vergelijkbaar, maar dat is helemaal niet zo voor de bevolking.

De voorzitter herinnert eraan dat omstandigheden wel degelijk dezelfde zijn, aangezien de eindkopers aan dezelfde inkomensvoorwaarden voldoen, de aangeboden producten soortgelijk zijn en de concurrentie met de rand zich op dezelfde wijze laat gevoelen, aangezien het om gemeenten van de tweede gordel gaat. De vraag rijst of de inspanningen van de gemeenten of van het Gewest verantwoord zijn ten opzichte van de aldus bereikte einddoelstelling. Een en ander leidt ertoe dat men in de gemeenten van de tweede gordel op dezelfde wijze urbaniseert als in de rand. Zal het Brussels Gewest ooit kunnen concurreren met de rand ? Zou het Gewest niet veeleer de nadruk moeten leggen op de verschillen met de rand in plaats van de rand te imiteren ?

Wanneer men de resultaten van het demografisch onderzoek vergelijkt (ter herinnering, men had mensen ondervraagd die Jette verlaten hebben en men had een respons van 30 %) zijn volgens de heer Paul-Marie Empain de antwoorden op de vraag « waarom bent u in Jette komen wonen ? » als volgt : meer groene ruimten, een vlotte bereikbaarheid van het openbaar vervoer, grotere huizen, een garage, minder vreemdelingen. Als men die mensen de vraag « waarom bent u uit Jette weggegaan ? » stelt, krijgt men precies hetzelfde antwoord. De redenen waarom mensen in de tweede gordel kwamen wonen en waarom ze de tweede gordel verlaten waren strikt dezelfde. Het gaat echter om een kwestie van gradatie. Als men bijvoorbeeld van Sint-Joost komt, vindt men in Jette woningen die aan de gestelde criteria voldoen. Wanneer men al dertig jaar in Jette woont, gaat men op zoek naar een betere woning in een andere gemeente.

Daaruit kan men dus concluderen dat men eerst in Jette en daarna op het platteland gaat wonen. De « tuinen van Jette » trachten dit te verhelpen. Wat de bevolkingsconcentratie betreft, wenst men dezelfde omgeving te creëren

des populations et des territoires semblables, poursuivent le même objectif : il s'agit de maintenir dans la commune des habitants à revenus moyens qui, vu l'évolution des prix, n'ont pas la possibilité d'acquérir ou de louer sur le marché privé local, voire leur offrir un produit concurrentiel à ce qu'ils pourraient trouver en périphérie. Ici se trouve posée clairement la question de la concurrence avec la périphérie, pour la catégorie des « revenus moyens supérieurs » : à Woluwé St-Lambert, il s'agit de 1.875.000 F + 125.000 F par enfant à charge, soit 2 millions; à Jette, il s'agit de 1,4 million, mais seuls 40 % des premiers acquéreurs rentraient dans les conditions, ce qui fait qu'on est à 2 millions également.

M. Paul-Marie Empain précise qu'au début, les gens qui étaient dans les conditions recevaient une aide extérieure, de leur famille notamment. Par ailleurs, si les territoires des deux communes sont semblables, il ne s'agit pas du tout de la même population.

Le Président rappelle qu'on est bien dans les mêmes conditions, puisque les acquéreurs finaux sont dans les mêmes conditions de revenus, les produits offerts sont similaires, et les questions de concurrence avec la périphérie se posent dans les mêmes termes puisque ce sont des communes de la deuxième couronne. La question qui se pose, c'est de savoir si le sacrifice consenti par les communes ou par la Région se justifie par rapport à l'objectif final tel qu'il est atteint. On en arrive, dans les communes de la deuxième couronne, à urbaniser de la même manière qu'en périphérie. La Région bruxelloise sera-t-elle un jour concurrentielle avec la périphérie ? Ne doit-elle pas plutôt, au lieu d'imiter la périphérie, jouer sur ce qu'elle offre de différent par rapport à la périphérie ?

Pour M. Paul-Marie Empain, lorsqu'on compare les résultats de l'enquête démographique (pour rappel, on avait interrogé des gens qui ont quitté Jette, et on avait jusqu'à 30 % de taux de réponse), si on pose la question « pourquoi êtes-vous venus vous installer à Jette », les réponses sont : plus d'espaces verts, une bonne accessibilité aux transports en commun, les maisons plus grandes, un garage, moins d'étrangers. Si on pose aux gens la question « pourquoi avez-vous quitté Jette », on trouve exactement les mêmes réponses. Les raisons pour lesquelles les gens venaient en seconde couronne, et pour lesquelles ils la quittaient, étaient rigoureusement les mêmes. Mais c'est une question de degré. Quand on vient de St Josse par exemple, on rencontre à Jette les critères demandés. Mais quand on habite à Jette depuis trente ans, on cherche encore mieux ailleurs.

On peut donc en tirer comme conclusion que Jette est l'anti-chambre de la campagne. Les « Jardins de Jette » essaient de remédier à cette situation. Au point de vue de la densification, on a voulu recréer le même environnement

als die werkende mensen zouden gevonden hebben in de gemeenten van het Zuid-Oosten van Brussel (Woluwe, Ukkel, ...).

De voorzitter herinnert eraan dat er andere mogelijkheden zijn : wat bijvoorbeeld de wooncomplexen betreft heeft het Gewest beslist opnieuw een traditioneel stadweefsel tot stand te brengen. Sommigen wensten eengezinswoningen te bouwen op de site van het Oude Militair Hospitaal van Elsene.

De kernvraag in dit debat is : « Wat zijn de onder- en bovengrenzen van het middeninkomen ? Welke woning is een woning voor een middeninkomen ? ».

De heer Paul-Marie Empain preciseert dat er in de verichting-Lemaire geen souplesse was op het vlak van de inkomensplafonds. Ze zijn eens en voor altijd vastgesteld. De prijzen liggen lager en de inkomens zijn vastgesteld en kunnen niet meer evolueren.

De heer Michel Lemaire vindt dat men de verrichtingen niet met elkaar mag verwarren. Enerzijds is er de ordonnantie op de middelgrote woningen en anderzijds de andere gevallen, ook al verwijst men in de toepassingsregels naar deze ordonnantie hoewel het veeleer om stedenbouwkundige lasten gaat. Sint-Lambrechts-Woluwe heeft 100 woningen gekocht in twee fasen en heeft ze betaald met de opbrengst van de kantoorbelasting, maar de privé-actoren hebben 150 tot 200 woningen gekocht in functie van vastgestelde inkomenscriteria. Dit was in het kader van onderhandelingen om de bouw van kantoren mogelijk te maken op voorwaarde dat er ook middelgrote woningen tot stand werden gebracht. Dit is iets anders dan de toepassing van de ordonnantie van 1991. Voor de Laerbeek, heeft men een project opgezet nog vóór de ordonnantie bestond. Wanneer men bedenkt dat 15 ha zijn verkocht voor 300 miljoen BEF, stemt dit tot nadenken wanneer men dit vergelijkt met de huidige evolutie van de prijzen. Het gaat meer om een vrije onderhandeling om een bepaald doel te bereiken, maar men mag niet alles verwarren.

De heer Maurice Pécriaux zegt dat de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe een probleem heeft ondervonden, niet bij de toepassing van de ordonnantie Lemaire, maar in de twee projecten die in het kader van het BBP zijn gevoerd. Het was een probleem met het toezicht. De toezichthoudende overheid ging ervan uit dat het project onder de toepassing viel van de wet op de overheidsopdrachten. De gemeente heeft aldus juridische truken moeten uithalen opdat de projecten tot een goed einde zouden kunnen worden gebracht.

De heer Paul-Marie Empain legt aan de commissie aan de hand van een schema op papier uit, hoe het Zesde Franse Plan heeft getracht om in de jaren '70 te schetsen hoe een stad evolueert, in vier verschillende fasen.

que ce que les gens auraient trouvé dans les communes du sud-est de Bruxelles (Woluwé, Uccle, ...).

Le Président rappelle que d'autres options sont possibles : par exemple, pour les casernes, la Région a décidé de redensifier et de recréer un tissu urbain traditionnel. Certains voulaient, à l'ancien hôpital militaire d'Ixelles, réaliser des maisons unifamiliales.

La question centrale, qui fait l'objet de ce débat, est : « Qu'est-ce que le revenu moyen, en termes de bornes inférieures et supérieures ? Qu'est-ce que le logement moyen, en termes de produits ? »

M. Paul-Marie Empain précise que, dans l'opération « Lemaire », il n'y a pas eu de souplesse dans les plafonds de revenus. Ils sont fixés une fois pour toutes, les prix sont plus bas et les revenus sont figés et ne peuvent pas évoluer.

M. Michel Lemaire estime qu'il ne faut pas confondre les opérations. Il y a d'une part l'ordonnance sur le logement moyen, et d'autre part les autres cas, même si dans les modalités d'application, on a fait référence à cette ordonnance, qui sont plutôt des charges d'urbanisme. Pour Woluwé St-Lambert, la commune a acheté 100 logements en deux phases, qu'elle a payés avec le produit de la taxe-bureaux, mais les acteurs privés ont acheté 150 à 200 logements en fonction des critères de revenus fixés. C'était dans le cadre d'une négociation, qui permettait aussi la construction de bureaux, à condition de faire aussi du logement moyen. C'est autre chose que l'application de l'ordonnance de 1991. Pour la Laerbeek, on a initié le projet avant l'existence de l'ordonnance : quand on pense que 15 ha ont été vendus pour 300 millions de francs, cela laisse rêveur quand on compare avec l'évolution actuelle des prix. Il s'agit davantage d'une négociation libre qui favorise un certain objectif. Mais il ne faut pas tout confondre.

M. Maurice Pécriaux signale que la commune de Woluwé-St-Lambert a rencontré un problème, non pas dans l'application de l'« ordonnance Lemaire », mais dans les deux opérations menées dans le cadre du PPAS : c'était un problème avec la tutelle. Celle-ci estimait que l'opération entrait dans le champ d'application de la loi sur les marchés publics. La commune a dû ainsi faire des tours de passe-passe au point de vue juridique, pour que les opérations soient menées à leur bonne fin.

M. Paul-Marie Empain explique à la commission, à l'aide d'un schéma qu'il dessine sur un tableau en papier, comment le Sixième Plan français avait essayé de décrire, dans les années 1970, quelle était l'évolution possible de la ville, en distinguant quatre phases.

De eerste fase is die van het ontstaan van de stad : de inwoners groeperen zich rond winkels, ambachten, universiteiten, infrastructuur, enz.

De tweede fase is het gevolg van de evolutie van het werk en van de vervoermodi, (in België hanteren de buurtspoorwegen uiterst lage prijzen om te vermijden dat de mensen naar de stad moeten gaan. Het werk gebeurt in de stad in de eerste gordel, terwijl de inwoners zich nog steeds in de stad bevinden, maar in de tweede gordel of erbuiten. Dit zorgt voor een mobiliteitsprobleem omdat de mensen iedere morgen naar de stad trachten te rijden en iedere avond hun werk weer verlaten, terwijl de zware infrastructuur steeds geconcentreerd is in het stadscentrum.

In een derde fase merkt men dat het werk delokaliseert en dat de inwoners de stad verlaten om in de grotere rand, waar het werk te vinden is, gaan werken. De grote Amerikaanse steden bevinden zich thans in die situatie. De situatie in Brussel is dramatisch omdat Brussel beperkt is tot 19 gemeenten en dat er geen mogelijkheid is tot uitbreiding.

Het ideaal zou zijn dat het werk in de rand blijft, maar dat de inwoners opnieuw tot het besef komen dat het wonen in de stad een zekere charme heeft. Door de aanwezigheid van handelsinfrastructuur, van culturele en sportinfrastructuur, enz. Stad en werk moeten dan ook worden losgekoppeld want men woont niet meer in dezelfde omgeving als het werk. Er is dus geen grote toevloed meer, geen grote concentratie op bepaalde uren en op bepaalde plaatsen.

De voorzitter dankt de heren Empain en Péciaux voor hun bijdrage aan deze bespreking.

IV. Algemene bespreking

De voorzitter bezorgt de leden van de commissie een lijst van vragen die richtinggevend zijn voor het debat over de middelgrote woningen (zie bijlage 2). De voorzitter vraagt de leden om te reageren op deze vragen. Hoe wensen de leden van de commissie het debat te voeren ?

Mevrouw Isabelle Emmery vat het standpunt van de PS ten aanzien van de middelgrote woningen samen. In de eerste plaats hebben de hoorzittingen en de studie aan het licht gebracht dat het beleid inzake middelgrote woningen in hoofdzaak een beleid is om steun te verlenen bij aankoop van een woning ten einde de kosten voor de aankoop van een woning te verminderen. Het huisvestingsbeleid wordt opgevat als een middel om de mensen met middelgrote inkomens op langere termijn metterwoon te laten vestigen in de stad. De PS-fractie is hiertegen niet gekant. Gelet op de verschillen tussen de verschillende Brusselse wijken, geeft de studie aan wat de niveaus van middelgrote inkomens zijn, maar wordt geen verschil gemaakt tussen de verschillende wijken.

La première phase est celle de la création de la ville : des habitants se regroupent autour des commerces, des artisans, des universités, des infrastructures, etc.

La deuxième phase résulte de l'évolution du travail et des modes de locomotion (en Belgique, les vicinaux pratiquent des prix extrêmement bas pour éviter aux gens de devoir se rendre en ville). Le travail se situe en ville et dans la première couronne, alors que les habitants se situent toujours en ville, mais en seconde couronne ou à l'extérieur. Cela pose un problème de mobilité, causé par les gens qui essayent d'entrer tous les matins et de ressortir tous les soirs de leur lieu de travail, alors que les infrastructures lourdes se trouvent toujours concentrées au centre-ville.

Dans une troisième phase, on observe que le travail s'exporte et les habitants quittent la ville pour aller travailler vers la grande périphérie où se situe le travail. C'est dans cette situation que se trouvent aujourd'hui les grandes villes américaines. Bruxelles vit une situation dramatique car elle est limitée à ses dix-neuf communes, sans possibilité de s'étendre.

L'idéal, c'est que le travail reste en périphérie, mais que les habitants reprennent conscience du charme d'habiter en ville, de par la présence des infrastructures commerciales, culturelles, sportives, etc. Ville et travail sont alors dissociés, on n'habite plus dans la même sphère que le travail. Il n'y a donc plus de grands afflux, de grandes concentrations à certaines heures aux mêmes endroits.

Le président remercie MM. Empain et Péciaux d'avoir participé à cette discussion.

IV. Discussion générale

Le président remet au préalable aux membres de la commission une liste de questions directrices pour le débat sur le logement moyen (cf. annexe 2). Le président demande aux membres de réagir par rapport à ces questions. Comment les membres de la commission désirent-ils mener le débat ?

Mme Isabelle Emmery résume la position du PS par rapport au logement moyen. Premièrement, les auditions et l'étude ont révélé que la politique du logement moyen est essentiellement une politique d'aide à l'acquisition qui entraîne une diminution des coûts d'acquisition d'un logement. La politique du logement est perçue comme un moyen de fixer à long terme des revenus moyens. Le groupe PS ne s'oppose pas à un tel objectif. Mais vu les disparités entre les différents quartiers bruxellois, l'étude nous donne des niveaux de revenus moyens, mais ne fait pas une différenciation par rapport aux différents quartiers.

Voor de PS moet er een lokaal beleid inzake middelgrote woningen ontwikkeld. Dit betekent dat men direct de nadruk moet leggen op de plaatsen waar er geen sociale gemengdheid is, daar waar er geen middelgrote woningen zijn.

Het doel bestaat er niet in om allerlei vormen van middelgrote woningen te steunen, maar om de nadruk te leggen op de leefomgeving, op de sociale gemengdheid in de wijken, waar zulks niet bestaat en indien dit gebeurt moet men er voor zorgen dat deze wijken geen exclusief karakter krijgen.

Het standpunt van de PS kan dus als volgt worden samengevat : ja aan het beleid inzake middelgrote woningen, maar met een lokale aanpak.

Ten tweede is de invoering van een beleid ter ondersteuning van de aankoop van woningen niet voldoende. Een dergelijke bevolkingsgroep die uit de stad wegtrekt, wenst niet alleen een eigendom te verwerven, doch is ook op zoek naar een nieuwe leefomgeving, een tuin, groene ruimten, gebruik van diensten, enz. Men komt tot het besef dat de prijzen in de rand niet lager zijn dan in Brussel. De PS vindt dat er een beleid inzake leefomgeving moet worden gevoerd in plaats van een beleid inzake middelgrote woningen.

De spreker levert enige commentaar op de nota van de voorzitter (zie bijlage 2). Hij meent dat de vragen gericht zijn. In verband met de grenzen van de middelgrote inkomsten, meent de heer Pesztat dat ze te ruim zijn en dat men de toepassingsfeer moet beperken. De PS is het hiermee niet eens. De middelgrote woningen zijn bedoeld voor mensen die nog net voldoen aan de voorwaarden voor de sociale huisvesting maar er niet in slagen om een woning op de privé-markt te vinden en hiervoor bang zijn. Een ruggesteun zou interessant zijn. Voor de PS is de doelgroep de bovenste laag van de mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning. Wil een beleid inzake middelgrote woningen slagen, dan moeten volgens de PS verschillende beleidsmaatregelen inzake huisvesting worden genomen. Alles hangt samen. Een beleid inzake middelgrote woningen is een beleid om de stad te herwaarderen.

In verband met de eerste vraag, is het bijvoorbeeld moeilijk om te preciseren wat de inkomensschijven zijn. Het is helemaal niet zeker dat het haalbaar is. Deze inkomsten afbakenen is iets heel moeilijk.

De heer Yaron Pesztat meent dat men aan de hand van de statistieken tot een definitie zou kunnen komen. Het beleid inzake middelgrote woningen is een sociaal huisvestingsbeleid. Het is van belang voor gezinnen die niet meer in aanmerking zouden komen voor een sociale woning. Hoe zit het met een eventuele wijziging van de instrumenten die thans voorhanden zijn ? Zijn bepaalde middelen van het beleid inzake middelgrote woningen niet meer aangepast ? Richten ze zich tot een té grote doelgroep ?

Pour le PS, il faut développer une optique locale du logement moyen. C'est-à-dire qu'il faut mettre directement l'accent là où il n'existe pas de mixité sociale, là où il n'y a pas de logement moyen.

L'objectif n'est donc pas d'aider le logement moyen tous azimuts, mais de mettre l'accent sur le cadre de vie, la mixité sociale dans les quartiers où il n'y en a pas. Et si cela se fait, il faudra encore être attentif à la gentrification.

L'optique du PS se résume donc à ceci : oui à la politique du logement moyen, mais avec une approche locale.

Deuxièmement, la mise en place d'une politique d'aide à l'acquisition ne suffit pas. Ce que cherche ce type de population qui va à l'extérieur de la ville, ce n'est pas seulement l'accès à la propriété, mais une recherche d'un nouveau cadre de vie : un jardin, des espaces verts, un accès aux services, etc. On se rend compte que les prix ne sont pas moins élevés en périphérie qu'à Bruxelles. Pour le PS, plutôt que de se lancer dans une politique du logement moyen, il faut mettre en place une politique de l'habitat, du cadre de vie.

L'intervenante se livre à quelques commentaires de la note du président (questions directrices). Elle estime que les questions sont orientées. Par rapport aux bornes de revenus moyens, M. Pesztat estime qu'elles sont trop larges et qu'il faut restreindre le champ d'application. Le PS n'est pas d'accord avec cette vision. Le logement moyen concerne des personnes qui sont à la marge des conditions d'accès au logement social, qui ont du mal à sortir du logement social parce qu'ils ont peur du marché privé. Leur donner un coup de pouce serait intéressant. Pour le PS, le public cible, c'est la couche supérieure du logement social. Pour le PS, la réussite d'une politique du logement moyen, c'est la cohabitation des différentes politiques du logement : tout est lié à tout. La politique du logement moyen est une politique de réhabilitation de la ville.

En ce qui concerne la première question, par exemple, il est difficile de préciser quelles sont les tranches de revenus. Il n'est pas sûr du tout que ce soit faisable. Mais la détermination de ce revenu est quelque chose de très difficile.

M. Yaron Pesztat estime que les statistiques permettraient de se lancer dans une définition. La politique du logement moyen est une politique sociale du logement : elle touche des ménages qui sont susceptibles de sortir du logement social. Qu'en est-il d'une éventuelle correction à apporter aux instruments qui existent aujourd'hui ? Certains outils de la politique du logement moyen sont-ils inadéquats ? Viseraient-ils un public trop élevé ?

Mevrouw Isabelle Emmery meent dat het niet opgaat om mensen te helpen die elders kunnen gaan wonen. De sociale gemengdheid moet echter dringend worden bevorderd. Men moet dit bekijken binnen bepaalde perimeters.

De heer Yaron Pesztat meent dat men de sociale gemengdheid moet versterken en moet vermijden dat een wijk exclusief wordt. Men moet de mensen ter plaatse houden.

De heer Mostafa Ouezekhti stelt vast dat de leden van de commissie er sedert maanden niet in slagen om het doel af te bakenen. Iedereen heeft zijn eigen standpunt. Het doel bestaat er echter in om bevolkingsgroepen met middelgrote inkomens in Brussel te halen. De MR-fractie wil een efficiënt middel om iedereen te helpen eigenaar te worden. Men mag het aanbod niet beperken. Men kan dit alleen doen door drempels en maxima vast te stellen. Indien men alleen mensen helpt die uit de sociale huisvesting komen en in bepaalde wijken, waar er een politiek belang is, beperkt men zich te sterk. In Sint-Gillis bijvoorbeeld heeft men hele wijken met de grond gelijk gemaakt om er weer mensen te laten wonen. In de tweede gordel moet men eveneens middelgrote woningen tot stand brengen en de mensen helpen om er zich te vestigen. De spreker meent dat de vragen die de voorzitter heeft gesteld zeer goed gesteld zijn en hij volgt de voorzitter in de richting die hij in zijn nota heeft aangegeven.

De heer Alain Daems meent dat de toepassingsfeer nog te ruim is. Het zijn standpunten die nog te algemeen zijn. Hiermee wordt het werk dat gedurende al deze maanden is geleverd niet benut. De spreker meent dat de PS haar standpunten eerder had moeten formuleren. De geografische verschillen die mevrouw Isabelle Emmery voorstelt zijn een nieuw element. De spreker wenst bepaalde vragen te preciseren. Kan men bijvoorbeeld raken aan de maxima van de GOMB die de hoogste zijn? Men moet de kwestie van de gemeenten loskoppelen van de kwestie van de middelen. De spreker is verbaasd over hetgeen Ouezekhti heeft gezegd. Men zou denken dat de debatten gesloten zijn.

De heer Mostafa Ouezekhti reageert op hetgeen de heer Daems gezegd heeft. De spreker vindt dat men terugkeert naar het uitgangspunt, met een ideologisch standpunt. Er moeten duidelijke bakens worden uitgezet die iedereen tevreden stemmen. Als er meningsverschillen zijn moet men zien hoe men hieruit kan komen. De spreker bevestigt dat er van de kant van de MR geen blokkering komt.

De heer Jean-Pierre Cornelissen meent dat de leden voor het eerst tot de kern van het debat kunnen doordringen. Het is normaal dat men aangeeft in welke richting men wil werken. Mevrouw Emmery wenst het alleen het geografisch te belichten terwijl de heer Ouezekhti iets ruimer wil. Het woord « gentryfication » wordt niet pejoratief bedoeld. In de gemeente Koekelberg zijn de vroegere fabrieken Victoria verbouwd tot loft en de prijzen zijn gestegen. Als men niets doet aan de wijk komt er verkrotting. Als men

Mme Isabelle Emmery estime qu'il est gênant d'aider des gens qui savent se loger ailleurs. Mais il est urgent de favoriser la mixité sociale. Il faut voir cela à l'intérieur de certains périmètres.

M. Yaron Pesztat pense que pour renforcer la mixité sociale, il faut combattre la gentryfication : il faut maintenir les gens en place.

M. Mostafa Ouezekhti constate que depuis des mois les membres de la commission n'arrivent pas à déterminer les objectifs à atteindre : chacun a son propre point de vue à apporter. L'objectif est pourtant de fixer des populations moyennes à Bruxelles. Le groupe MR voudrait mettre en place un outil efficace qui pourrait aider tout un chacun à devenir propriétaire, et à s'émanciper. Il ne faut pas limiter l'offre. On ne pourra le faire qu'en mettant sur place un canevas, avec des seuils et des plafonds. Aider uniquement les gens qui sortent du logement social, et dans certains quartiers, là où il y a un intérêt politique, c'est se limiter grandement. A St-Gilles, par exemple, on a rasé des quartiers entiers pour y remettre des gens. En seconde couronne, il faut pouvoir aussi créer du logement moyen, et aider les gens à se fixer. L'intervenant estime que les questions posées par le président sont très bien posées et l'intervenant suit le président dans les orientations qu'il a données à sa note.

M. Alain Daems estime que le champ est encore trop large. Ce sont des prises de position qui sont encore trop générales. En faisant cela, on ne met pas à profit le travail qui a été fait pendant tous ces mois. L'intervenant estime que les prises de position du PS auraient pu être faites au préalable. La différenciation géographique que propose Mme Emmery est un élément nouveau. L'intervenant souhaite préciser certaines questions. Par exemple, peut-on toucher aux plafonds de la SDRB qui sont les plus hauts? Il faut distinguer la question des communes de la question des moyens. L'intervenant est surpris par l'intervention de M. Ouezekhti. A l'entendre, on croirait que le débat est clos.

M. Mostafa Ouezekhti réagit par rapport à l'intervention de M. Daems. L'intervenant sent qu'on en revient à la case départ, avec un positionnement idéologique de départ. Il faudrait mettre des balises claires, qui contenteront tout le monde. S'il y a un blocage, il faut voir comment on pourra avancer. L'orateur affirme que du côté du MR, il n'y aura pas de blocage.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que c'est la première fois que les membres peuvent vraiment entrer dans le débat de fond. Il est normal de donner la philosophie dans laquelle on veut travailler. Mme Emmery veut limiter l'intervention au point de vue géographique, M. Ouezekhti veut quelque chose de plus large. Le mot « gentryfication » n'est pas un terme péjoratif. Dans la commune de Koekelberg, l'ancien site des usines Victoria a été transformé en lofts, et les prix ont augmenté. Mais si on laisse le quartier en

de zaken alleen uit geografisch oogpunt benadert, dreigt men tot een opeenstapeling te komen van bestaande beleidsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld de wijkcontracten. Brussel heeft er alle belang bij om weer mensen aan te trekken die belastingen betalen. Dit is de kern van het debat dat in de commissie moet worden gevoerd. Het is goed dat men hier over praat.

De heer Yaron Peszta doet opmerken dat de maxima voor de middelgrote woningen gaan van 22.300 euro (900.000 BEF) tot 50.000 euro (ongeveer 2 miljoen BEF), dit doet problemen rijzen. Er zijn zeer veel mensen die in deze inkomensschijf vallen. Indien men zegt dat een beleid inzake middelgrote woningen zich tot deze inkomensschijf richt, zal men de middelen versnipperen.

Voor mevrouw Isabelle Emmery is alles een kwestie van prioriteiten. Welke personen moeten worden geholpen ?

De heer Yaron Peszta ziet niet in wat de bedoeling is van het betoog van mevrouw Emmery. Zij wil vooral aandacht voor de lagere middelgrote inkomens (degene niet meer voldoen aan de voorwaarden voor sociale woning), maar zij wil tegelijk de investeringen bevorderen in de wijken waar mensen wonen met de laagste inkomens. Ten slotte zal men met zo'n beleid de mensen met de hogere middelgrote inkomens helpen. Men doet aldus iets en het tegenovergestelde. Het klinkt paradoxaal dat men de middelen anders wil besteden en tegelijk de gevolgen van de gentryfication wil beperken en dat men anderzijds ervoor wil zorgen dat mensen met een middelgroot inkomen zich gaan vestigen in achtergestelde wijken om de gentryfication te vermijden.

De heer Yaron Peszta stelt vast dat het probleem, en de blokkering die hiervan het gevolg is, voortspuit uit het feit dat sommigen in dit debat mikken op de huisvesting voor mensen uit de lagere klasse van de middelgrote inkomens (mevrouw Isabelle Emmery) en anderzijds voor de huisvesting voor mensen met een hoger middelgroot inkomen (mevrouw Brigitte Grouwels). De spreker preciseert dat het voor Ecolo in verband met de middelgrote woning een kwestie is van een sociaal woningbeleid, dat betrekking heeft op de maxima voor de sociale huisvesting. Wanneer men de doelgroep wil afbakenen merkt men dat het debat vastloopt, omdat de begrotingsmiddelen niet onbeperkt zijn. Er moeten dus keuzes worden gemaakt. Een te breed spectrum van doelgroepen komt immers in aanmerking voor een beleid inzake middelgrote woningen. En dit is uitgerkend onmogelijk op dit ogenblik.

Mevrouw Brigitte Grouwels geeft toe dat er een probleem is op het vlak van de lagere klassen van middelgrote inkomens. Men mag zich echter niet bepalen tot dit aspect. Men moet echter ook aandacht besteden aan de groep die het Gewest verlaten en dit moet worden vermeden.

Mevrouw Isabelle Emmery meent dat de uittocht van een gedeelte van de bevolking, die de meeste kansen heeft

l'état, celui-ci va pourrir sur place. En ce qui concerne la restriction géographique, on risque d'arriver à une superposition des politiques déjà existantes, comme par exemple les contrats de quartier. Bruxelles a tout intérêt à ramener une population qui paiera des impôts. Il faut avoir ce débat de fond en commission. Il est bon qu'on parle de ce canavas.

M. Yaron Peszta fait remarquer que les plafonds du logement moyen vont de 22.300 € (environ 900.000 FB) à 50.000 € (environ 2 millions FB) : cela pose question. Il y a énormément de gens dans cette tranche de revenus. Si on dit qu'une politique du logement moyen s'adresse à cette tranche de revenus, on va saupoudrer les moyens.

Pour Mme Isabelle Emmery, tout est une question de priorité. Quelles sont les personnes qui doivent être aidées ?

M. Yaron Peszta n'arrive pas à comprendre le sens de l'intervention de Mme Emmery. Elle veut privilégier les revenus moyens inférieurs (la sortie du logement social), mais en même temps favoriser l'investissement dans les quartiers où les revenus sont les plus faibles. In fine, en suivant cette politique, on va aider des gens à revenus moyens supérieurs. On fait ainsi une chose et son contraire. Lorsqu'on dit qu'il faut recentrer les outils, tout en limitant les effets de la gentryfication, c'est paradoxal car, d'une part, on met les revenus moyens dans les quartiers défavorisés, et d'autre part, on évite la gentryfication.

M. Yaron Peszta constate que la difficulté, et le blocage qui s'ensuit, viennent de ce que certains visent dans ce débat, d'une part le logement moyen inférieur (les préoccupations de Mme Isabelle Emmery) et d'autre part le logement moyen supérieur (les préoccupations de Mme Brigitte Grouwels). L'intervenant précise que, pour Ecolo, ce qui est en jeu dans le logement moyen, c'est la politique sociale du logement, qui concerne les plafonds de sortie du logement social. Lorsqu'on veut définir la cible, on voit que le débat se bloque, car les moyens budgétaires ne sont pas illimités. Il faut donc faire des choix. En effet, il y a une palette beaucoup trop large de publics pouvant être bénéficiaires d'une politique du logement moyen. Et c'est précisément ce travail-là qui est impossible à ce niveau-ci.

Mme Brigitte Grouwels admet qu'un problème se pose au logement moyen inférieur. Mais il ne faut pas se limiter seulement à cet aspect. En effet, il faut viser le public qui quitte la Région, et c'est cela qu'il faut éviter.

Mme Isabelle Emmery estime que l'exode d'une frange de la population qui est la moins captive, c.-à-d. celle qui

om het Gewest te verlaten, niet alleen het gevolg is van een probleem inzake huisvesting.

Het is intellectueel onjuist te zeggen dat de stadsvlucht van bepaalde bevolkingsgroepen alleen het gevolg is van de prijzen van de woningen. De stadsvlucht is volgens haar te wijten aan de leefomgeving die geen genoegdoening geeft in de wijken waar de mensen een minder dure woning zouden kunnen vinden. De problematiek van de middel-grote woningen mag dus niet worden losgekoppeld van andere beleidsmaatregelen, zoals die van de heropleving van de kwetsbare wijken.

Mevrouw Brigitte Grouwels is het eens met mevrouw Isabelle Emmery in verband met de leefomgeving in Brussel. De kosten van een koopwoning zijn inderdaad ook een belangrijke kwestie.

De voorzitter meent dat iedere politieke fractie zijn bijdrage zou moeten leveren om het debat opnieuw op gang.

Mevrouw Marion Lemesre meent in tegenstelling tot mevrouw Isabelle Emmery dat het geen kwestie is van kansen om Brussel te verlaten. Men moet de mensen hier houden, dit is prioritair. Zij is het op een bepaald aantal punten eens met mevrouw Isabelle Emmery zoals in verband met de verbetering van de leefomgeving. Op dit vlak kan doeltreffend werk worden verricht.

De voorzitter trekt hieruit conclusies : de secretaris van de commissie zal de leden de tweede versie van de tekst met de vragen bezorgen, waarover een consensus was bereikt. Voorts zal iedere politieke fractie worden verzocht om een bijdrage af te geven.

De heer Alain Daems vraagt waarom dit niet in de vorm van een voorstel van resolutie kan worden gedaan.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat het nog niet om een resolutie gaat, omdat men nog niet aan het begin van het debat is.

De voorzitter antwoordt dat elke fractie een bijdrage kan leveren zoals zij wil.

V. Procedurekwesties (vergadering van 10 december 2002)

De voorzitter herinnert eraan dat nog moet worden beslist hoe de commissie dit debat wenst te voeren. Deze kwestie is nog niet geregeld.

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat de ondervoorzitters van de commissie elkaar gezien hebben in juni 2002 en dat bepaalde fracties, waaronder de MR, tevreden waren over de nota die als uitgangspunt diende. Vervolgens zijn bepaalde amendementen van mevrouw

a le plus de chances de quitter la Région bruxelloise, n'est pas seulement dû à un problème de logement.

Dire que l'exode urbain de certaines populations est seulement dû au prix du logement est faux intellectuellement. L'exode urbain est dû, selon elle, au cadre de vie qui est insatisfaisant dans les quartiers où les gens pourraient trouver un logement moins cher. La problématique du logement moyen ne doit donc pas être isolée d'autres politiques, comme celles de la revitalisation des quartiers fragilisés.

Mme Brigitte Grouwels rejoint l'avis de Mme Isabelle Emmery, à propos du cadre de vie à Bruxelles; mais le coût d'acquisition est également une question très importante.

Le président pense que, si on veut recadrer le débat, il faut que chaque groupe politique remette sa contribution.

Mme Marion Lemesre estime que, contrairement aux propos de Mme Isabelle Emmery, ce n'est pas une « chance » de quitter Bruxelles : il faut fixer les gens, voilà qui est prioritaire. Sur un certain nombre de points, l'intervenante peut rejoindre Mme Isabelle Emmery, comme pour l'amélioration du cadre de vie. Il y a un travail efficace qui peut être fait à ce niveau.

Le président dégage les conclusions de tout ceci : le secrétaire de la commission fera parvenir aux membres la deuxième version du texte des questions directrices, celle qui avait fait l'objet d'un consensus. Par ailleurs, chaque groupe politique sera invité à rentrer une contribution.

M. Alain Daems demande pourquoi ne pas rentrer cela sous forme d'une proposition de résolution.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer qu'il ne s'agit pas encore d'une résolution, on n'en est encore qu'au stade de l'amorce du débat.

Le président répond que chaque groupe peut faire la contribution qu'il veut.

V. Questions de procédure (réunion du 10 décembre 2002)

Le président rappelle qu'il faut encore décider de la manière dont la commission désire procéder dans ce débat. Cette question n'a pas encore été résolue.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que les vice-présidents de la commission s'étaient vus au mois de juillet 2002, et que certains groupes, dont le MR, avaient été satisfaits de la note de départ. Ensuite, certains amendements de Mme Brigitte Grouwels sont arrivés, avec lesquels l'in-

Brigitte Grouwels ingekomen waarmee de spreker akkoord ging. Men heeft vervolgens een alternatieve tekst van mevrouw Isabelle Emmery ontdekt. De tekst van mevrouw Brigitte Grouwels was slechts een amendement op de inleiding. De spreker stelt voor dat het bureau een poging tot verzoening onderneemt.

Mevrouw Brigitte Grouwels wenst eveneens dat men tot een akkoord komt.

De heer Alain Daems stelt voor dat iedere politieke fractie voorstellen ter zake doet.

Mevrouw Isabelle Emmery zegt dat ze pessimistisch gestemd is in verband met een nieuwe vergadering van het bureau. Men moet vaststellen dat het opzet mislukt is. De spreker stelt voor dat elke fractie een standpunt inneemt.

*
* *

Na vele besprekingen beslist de commissie om de politieke fracties te vragen om elk een bijdrage te leveren over hun standpunt inzake middelgrote woningen.

Een document met deze standpunten in de volgorde waarin ze in het secretariaat van de commissie zijn ingekomen wordt bezorgd aan de leden op 11 februari 2003.

VI. Sluiting van de debatten

Aangezien het debat niet meer heropend is, sinds meer dan een jaar, beslist de commissie tijdens de vergadering van 20 april 2004 om het verslag van de besprekingen met als besluit de standpunten van de politieke fracties bekend te maken.

VII. Lezing en goedkeuring van het verslag

Mits enkele technische correcties worden aangebracht, wordt het verslag goedgekeurd bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

De Rapporteurs,

Isabelle EMMERY en
Alain DAEMS

De Voorzitter,

Yaron PESZTAT

tervenant était d'accord. On a alors découvert un texte alternatif de Mme Isabelle Emmery. Le texte de Mme Brigitte Grouwels n'était qu'un amendement à un préambule. L'intervenant suggère que le bureau fasse une tentative de conciliation.

Mme Brigitte Grouwels souhaite également que l'on essaie de trouver un accord.

M. Alain Daems suggère que chaque groupe politique remette des propositions en la matière.

Mme Isabelle Emmery se dit pessimiste quant à une nouvelle réunion du bureau. On en est à un constat d'échec. L'intervenante propose que chaque groupe remette une position.

*
* *

Après de nombreuses discussions, la commission décide de demander aux groupes politiques de remettre chacun une contribution sur leurs positions concernant le logement moyen.

Un document reprenant ces positions, dans l'ordre de leur arrivée au secrétariat de la commission, est transmis aux membres le 11 février 2003.

VI. Clôture des débats

La commission, constatant que le débat n'a plus été rouvert depuis plus d'un an, décide, lors de sa réunion du 20 avril 2004, de publier le rapport de ses discussions avec, en guise de conclusion, les positions des groupes politiques.

VII. Lecture et approbation du rapport

Moyennant quelques corrections techniques, le rapport est approuvé à l'unanimité des 8 membres présents.

Les Rapporteurs,

Isabelle EMMERY et
Alain DAEMS

Le Président,

Yaron PESZTAT

VIII. Standpunten van de politieke fracties over het beleid inzake woningen voor middeninkomens

CD&V

Inleiding

Na een gestage daling gedurende de jaren '70 en '80 en gedurende de eerste helft van de jaren '90 is de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nu gestabiliseerd tussen de 950.000 en 960.000 inwoners. Er lijkt de laatste jaren zelfs een lichte bevolkingsgroei te zijn. Deze positieve kwantitatieve evolutie verbergt echter een verdergaande kwalitatieve destabilisering. De Brusselse bevolking blijft onderhevig aan belangrijke interne wijzigingen en de uittocht van vooral de middeninkomens naar de rest van het land gaat onverdroten voort.

Om de leefbaarheid van Brussel ook in de toekomst te blijven waarborgen moet de stedelijke bevolking niet alleen voldoende omvangrijk zijn. Zij moet ook een voldoende evenwichtige sociale mix blijven behouden, zowel wat betreft inkomen als wat betreft samenstelling van de huishoudens.

Middeninkomensgezinnen met kinderen spelen een essentiële rol in deze sociale mix. De aanwezigheid van deze middengroep belet dat onze stedelijke samenleving gepolariseerd geraakt tussen arm en rijk. Zij vormen ook een essentieel onderdeel van het fiscaal draagvlak van het hoofdstedelijk gewest. En het gaat hier ook om een groep die investeert in de wijk en de ruimere menselijke samenleving waarvan zij deel uitmaakt. De gezinnen met een middeninkomen zijn een bewonerssegment dat Brussel niet kan missen.

Nochtans is precies dat segment in de hoofdstad nu al een stuk kleiner dan in de rest van het land. Als we de fiscale statistieken voor het aanslagjaar 1999 bekijken, dan zien we dat het relatieve aandeel van de zeer lage aangiften van netto belastbaar inkomen (minder dan 7.500 €) in Brussel bijna 20 % hoger ligt dan het nationaal gemiddelde. Het aandeel van de hoge aangiften (meer dan 75.000 €) ligt meer dan 22 % hoger dan het nationaal gemiddelde. Het aandeel van de aangiften van de middeninkomens ligt dan weer een pak lager dan het nationaal gemiddelde (bijna 10 % lager voor de categorieën tussen 22.500 en 37.500 €). Met de toetreding op 1 mei 2004 van 10 nieuwe lidstaten in de Europese Unie en de daaruit voortvloeiende instroom van vele duizenden gezinnen naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dreigt de Brusselse huisvestingsmarkt opnieuw in het segment van de woningen voor middeninkomens getroffen te worden, net waar ze vandaag zwak staat. Daarom moeten passende maatregelen genomen worden om de markt van de middelgrote koopwoning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te ondersteunen.

VIII. Positions des groupes politiques sur la politique du logement moyen

CD&V

Introduction

Après une diminution constante dans les années 70 et 80 ainsi que dans la première moitié des années 90, la population de la Région de Bruxelles-Capitale s'est aujourd'hui stabilisée entre 950.000 et 960.000 habitants. Il semble même qu'on assiste, ces dernières années, à une légère augmentation de la population. Cependant, cette évolution quantitative positive cache une déstabilisation qualitative qui, elle, se poursuit. La population bruxelloise reste soumise à des modifications internes importante et l'exode, principalement des revenus moyens vers le reste du pays, se poursuit sans discontinuer.

Afin de garantir dans l'avenir aussi la qualité de vie à Bruxelles, la population urbaine ne doit pas seulement être en nombre suffisant. Bruxelles doit conserver également une mixité sociale assez équilibrée tant en ce qui concerne le revenu que la composition des ménages.

Les familles à revenus moyens avec enfants jouent un rôle essentiel dans cette mixité sociale. La présence de ce groupe intermédiaire empêche une polarisation de notre société urbaine entre riches et pauvres. Elles constituent aussi une part essentielle de l'assiette fiscale de la Région capitale. Il s'agit par ailleurs d'un groupe qui investit dans le quartier et dans la société humaine plus large à laquelle il appartient. Les familles à revenus moyens sont une catégorie d'habitants dont Bruxelles ne peut se passer.

Or, c'est précisément cette catégorie qui est moins représentée dès à présent dans la capitale que dans le reste du pays. Si nous examinons les statistiques fiscales pour l'année d'imposition 1999, nous constatons que la part relative des personnes qui, à Bruxelles, déclarent un revenu imposable très modeste (moins de 7.500 €) dépasse la moyenne nationale de presque 20 %. La part de ceux qui déclarent des revenus élevés (plus de 75.000 €) dépasse la moyenne nationale de plus de 22 % alors que la part des déclarations de revenus moyens est, elle, sensiblement inférieure à la moyenne nationale (inférieure de presque 10 % pour les catégories entre 22.500 € et 37.500 €). Avec l'adhésion, le 1^{er} mai 2004, de 10 nouveaux Etats membres à l'Union européenne et l'afflux de plusieurs milliers de familles en Région de Bruxelles-Capitale qui s'ensuivra, le marché bruxellois du logement risque à nouveau d'être touché dans le segment des logements pour revenus moyens, qui est précisément son point faible actuellement. C'est pourquoi il faut prendre des mesures adéquates afin de soutenir, en Région de Bruxelles-Capitale, le marché des loge-

Zoniet dreigt een belangrijke groep Brusselaars – m.n. de gezinnen met een middeninkomen – geen betaalbare huisvesting meer te vinden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het Brussels woonbeleid moet er dan ook op gericht zijn om niet alleen het totale aantal inwoners op peil te houden of uit te breiden, maar ook om het aandeel van de middeninkomensgezinnen met kinderen te versterken. Dat kan alleen met een beleid dat voldoende gedifferentieerd is en dat een ruime waaier aan woonmogelijkheden biedt aan een brede doorsnede van onze samenleving.

Een goed kwalitatief woonbeleid is overigens op termijn een noodzakelijke voorwaarde voor een succesvol kwantitatief woonbeleid. Demografen van de VUB onderstreepen in 1999, tijdens een colloquium over de toekomst van Brussel, dat « een beleid gericht op een bevolkingsvermeerdering ... zal moeten zorgen voor een uitbreiding van de woningvoorraad en voor woonomgevingen die aantrekkelijk zijn voor huishoudens met kinderen. »

Voorstellen vanuit de CD&V-Fractie

Rekening houdend met de conclusies van de « Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » stelt de CD&V-fractie voor :

- De categorie van de middeninkomens af te bakenen op basis van de grenzen van de middelgrote inkomens in variatie tussen de gewesten (van € 18.592 tot € 49.579) (Studie, tabel nr. 19). Het blijkt immers dat vooral gezinnen met een inkomen tussen de barema's van de sociale huisvesting en ongeveer € 50.000 de neiging hebben het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verlaten (zie blz. 99).

Deze afbakening wordt vandaag reeds benaderd door de inkomensgrenzen die gelden voor de aanschaf van een woning van de G.O.M.B. (maximaal gezamenlijk belastbaar inkomen van € 45.469, verhoogd met € 4.234 voor de eerste persoon ten laste en met € 2.117 voor elke persoon ten laste vanaf de tweede (zie blz. 70). Op deze manier wordt de ervaring die de G.O.M.B. in deze materie heeft opgedaan tijdens de voorbije jaren, gevaloriseerd.

- Gezinnen aan te moedigen een woning te verwerven door hen een tegemoetkoming in de terugbetaling van de hypotheeklening te voorzien. Op deze manier wordt de hypotheeklast doeltreffend verminderd zonder de woningmarkt te ontwrichten en/of de prijzen van de koopwoningen in te verhogen. (Cfr. De leningen van het Woningfonds voor de Gezinnen en het beleid in bepaalde Brusselse gemeenten).

ments moyens à acheter. Sans quoi un groupe important de Bruxellois – à savoir les ménages à revenus moyens – risque de ne plus pouvoir se loger à un prix abordable en Région de Bruxelles-Capitale.

Dès lors, la politique bruxelloise du logement ne doit pas se limiter à maintenir à son niveau le nombre total d'habitants ou à l'augmenter; elle doit aussi veiller à renforcer la présence des familles à revenus moyens avec enfants. Cet objectif ne pourra être atteint qu'en menant une politique bien différenciée qui offre un large éventail de possibilités de logement à un large segment de notre population.

A terme, mener une bonne politique qualitative du logement est d'ailleurs une condition indispensable pour réussir une politique quantitative du logement. En 1999, des démographes de la VUB ont souligné au cours d'un colloque consacré à l'avenir de Bruxelles qu'une politique de croissance démographique devait veiller à accroître l'offre de logements et à rendre le cadre de vie plus attrayant pour les ménages avec enfants.

Propositions du groupe CD&V

Compte tenu des conclusions de l'« Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la Région bruxelloise », le groupe CD&V formule les propositions suivantes :

- Délimiter la catégorie des revenus moyens sur la base des bornes des revenus moyens qui varie entre les Régions (de 18.592 EUR à 49.579 EUR) (étude, tableau n° 19). En effet, il s'avère que ce sont principalement les familles qui disposent d'un revenu compris entre les barèmes du logement social et un montant d'environ 50.000 EUR qui ont tendance à quitter la Région de Bruxelles-Capitale (voir p. 99).

On s'approche dès à présent de cette délimitation par les plafonds de revenus en vigueur à la SDRB pour l'acquisition d'un logement (revenu global imposable maximal de 45.469 EUR, augmenté de 4.234 EUR pour la première personne à charge et de 2.117 EUR pour chaque personne à charge à partir de la deuxième (voir p. 70)). On valorise ainsi l'expérience que la SDRB a acquise en cette matière au cours des années précédentes.

- Encourager les familles à acquérir un logement en prévoyant une intervention dans le remboursement de leur prêt hypothécaire. On réduit ainsi efficacement la charge hypothécaire sans déstabiliser le marché du logement ni augmenter les prix des logements à vendre. (cfr. les prêts accordés par le Fonds du Logement des Familles et la politique menée dans certaines communes bruxelloises).

- Inzake huisvesting samenwerkingverbanden aan te moedigen tussen de privé- en de openbare sector (terbeschikkingstelling van de openbare grondreserves tegen lage prijzen, gewestelijke subsidies,...).
- Nieuwe middelgrote woningen aan te bieden, zodat de sociale verscheidenheid in de stadswijken verhoogt. Hiervoor is een uitbreiding van de projectcapaciteit van de G.O.M.B. essentieel.
- Een grootscheepse imagocampagne te voeren, zowel binnen als buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest promoot als woonstad en die het negatieve imago van de Hoofdstad in de rest van het land bijstuurt.

PS

1. Bepaling van de middeninkomens: gewestelijke analyse versus lokale analyse

De door mevrouw De Keersmaecker (UCL-CREAT) uitgevoerde studie naar de middelgrote woningen probeert aan te tonen dat de gezinnen met een middeninkomen Brussel sinds enkele jaren verlaten. Dit is vooral in bepaalde delen van het Brussels Gewest het geval. Het heeft dus geen zin om de analyse van de ontwikkeling van de middeninkomens te beperken tot het gewestelijk niveau. De inkomensverdeling en -ontwikkeling moet lokaal geanalyseerd worden, zodat de verscheidenheid binnen het Brussels Gewest naar voren kan worden gebracht.

2. Evaluatie van het beleid voor de middelgrote woningen

De hoorzittingen en de studie over de middelgrote woningen hebben uitgewezen dat de gewestelijke en gemeentelijke beleidsinstrumenten voor de middelgrote woningen grotendeels bestaan uit steun voor de aankoop van woningen. Alle middelen (Fonds voor de huisvesting, GOMB, huisvestingsmaatschappijen, gemeentelijke premies, enz.) moeten ervoor zorgen dat de kosten voor de aankoop van een woning dalen. Het huisvestingsbeleid moet dus beschouwd worden als een middel om de gezinnen met een middeninkomen op lange termijn in Brussel te houden of naar Brussel te doen terugkeren.

Een beleid van steun voor de aankoop van woningen volstaat echter niet om de gezinnen uit de middenklassen in Brussel te houden. Als gezinnen Brussel verlaten om in de rand te gaan wonen, is dat voornamelijk om hun leefklimaat te verbeteren (groene ruimten, rust, vrijstaande woning met tuin en garage, enz.) en niet alleen om een goedkopere woning te vinden. In het algemeen zijn de woningprijzen in de Vlaamse en Waalse rand overigens vergelijkbaar of hoger dan de woningprijzen in het Brussels Gewest (vgl. hoorzitting van Wonen in Brussel). Bovendien komen er nog kosten bovenop de aankoopprijs

- Encourager la collaboration entre le secteur privé et le secteur public dans le domaine du logement (mise à disposition, à bas prix, des réserves foncières publiques, subventions régionales, ...).
- Proposer de nouveaux logements moyens afin d'augmenter la diversité sociale dans les quartiers. Pour ce faire, une extension de la capacité de projet de la SDRB est fondamentale.
- Mener une campagne d'image d'envergure tant en Région de Bruxelles-Capitale qu'à l'extérieur, afin de promouvoir la Région de Bruxelles-Capitale comme une ville résidentielle et de corriger l'image négative de la capitale dans le reste du pays.

PS

1. Détermination des revenus moyens : analyse régionale versus analyse locale

L'étude sur le logement moyen réalisée par Mme De Keersmaecker (UCL-CREAT), tente de démontrer que depuis plusieurs années, on assiste à une fuite des revenus moyens à Bruxelles. Toutefois, cette constatation est fortement renforcée dans certaines zones de la Région. Ça n'a dès lors pas de sens de restreindre l'analyse de l'évolution moyenne des revenus au niveau régional. Il est nécessaire d'effectuer une analyse locale de la structure et de l'évolution des revenus. Celle-ci permettrait de mettre en exergue les disparités existant au sein de la Région.

2. Évaluation des politiques de logement moyen

Les auditions ainsi que l'étude sur le logement moyen ont révélé que les instruments de la politique du logement moyen, qu'ils soient régionaux ou communaux, constituent majoritairement une politique d'aide à l'acquisition. Tous les outils (Fonds du logement, SDRB, coopératives, primes communales, etc.) visent à diminuer les coûts d'acquisition d'un logement. La politique du logement est donc perçue comme un moyen de fixer et de ramener à long terme des revenus moyens à Bruxelles.

Or, il ne faut pas perdre de vue que la mise en place d'une politique d'aide à l'acquisition ne suffira pas pour stabiliser les classes moyennes à Bruxelles. En effet, lorsque des ménages quittent Bruxelles pour aller s'installer en périphérie, c'est principalement dans l'objectif d'améliorer leur cadre de vie (espaces verts, calme, maison 4 façades avec jardin et garage, etc.) et pas uniquement afin de trouver un logement à un prix inférieur. D'une manière générale, les prix des logements en périphérie flamande et wallonne sont d'ailleurs identiques voire plus élevés que les prix des logements en Région de Bruxelles-Capitale (cf.

van de woning wanneer men in de rand gaat wonen, zoals kosten voor woon-werkverkeer.

In plaats van een beleid voor middelgrote woningen dat uitsluitend gebaseerd is op de toekenning van aankoopsubsidies aan particulieren, zou het misschien interessanter zijn om een ruimer beleid te voeren, dat wil zeggen de verbetering van het leefklimaat en de woonomstandigheden in Brussel. Aanleg van groene ruimten in Brussel, bestrijden van stadskankers, beperking van het verkeer zijn factoren die het leefklimaat kunnen verbeteren. Een dergelijk beleid moet vooral gevoerd worden in de wijken die in dit opzicht de meeste problemen ondervinden.

Vanwege de verschillen tussen de Brusselse wijken, zowel wat betreft de toestand van de gebouwen en de ruimtelijke ordening als inkomensverschillen, moet het beleid voor de middelgrote woningen lokaal gevoerd worden. De overheden moeten daar ingrijpen waar de levensomstandigheden het slechtst zijn en er geen middelgrote woningen aangeboden worden. Het beleid voor steun voor de aankoop van woningen moet gericht zijn op een beter sociaal gemengd karakter en leefklimaat in de arme wijken. Het beleid mag in geen geval de huidige bewoners van die wijken benadelen. De socialistische fractie wil tot elke prijs voorkomen dat de wijken exclusiever worden en dat dit tot gevolg zou hebben dat de oorspronkelijke bewoners hun wijk zouden verlaten, dat gezinnen met een middelgroot inkomen de plaats innemen van gezinnen met een bestaansminimum.

3. Doelgroep

De socialistische fractie is van mening dat het beleid voor de middelgrote woningen zich moet toespitsen op gezinnen uit de inkomensschijf die nog net recht geeft op een sociale woning of uit de inkomensschijf die net boven de inkomensgrens voor een sociale woning ligt. De socialistische fractie is echter niet van zins de huidige inkomensgrenzen voor het beleid voor middelgrote woningen te wijzigen. De bedoeling van het beleid voor de middelgrote woningen is niet de gezinnen te steunen die geld hebben, maar wel een grotere sociale gelijkheid te bewerkstelligen. Wij beschouwen de gezinnen die aan de toelatingvoorwaarden voor een sociale woning voldoen en in de inkomensschijven vallen van de huurders die nog net een beroep mogen doen op de sociale huisvestingsmaatschappijen dus als de doelgroep van het beleid voor de middelgrote woningen. Als dat soort gezinnen kan profiteren van het beleid voor de middelgrote woningen, kan hun leefklimaat verbeterd worden. Het is inderdaad vaak een grote stap voor die gezinnen om hun sociale woning te verlaten omdat de onzekere privé-woningmarkt hen beangstigt. De mogelijkheid om een woning te kopen is wel een geruststellend idee en zo komen bovendien sociale woningen vrij.

audition de « Wonen in Brussel »). En outre, des frais connexes viennent s'ajouter au prix de l'acquisition lors de l'installation en périphérie tels les frais de navette.

Dès lors, plutôt que de se lancer dans une politique de logement moyen uniquement basée sur l'octroi de subsides aux particuliers pour l'acquisition, il serait peut-être plus intéressant de mettre en place une politique plus large d'amélioration de l'environnement et de l'habitat à Bruxelles. Le développement des espaces verts à Bruxelles, la lutte contre les canicules, la limitation du trafic sont autant de facteurs qui permettront une amélioration du cadre de vie. La mise en place d'une telle politique devra se faire prioritairement au sein des quartiers qui connaissent le plus grand déficit en la matière.

Au vu des disparités qui existent entre les différents quartiers bruxellois tant sur le plan de l'état du bâti et de l'aménagement du territoire qu'en termes de revenus, il est en effet nécessaire d'adopter une optique locale pour le développement du logement moyen. Les pouvoirs publics doivent intervenir là où les conditions de vie sont les plus pénibles, là où il n'existe pas de réel potentiel d'offre de logement moyen. Les politiques d'aide à l'acquisition doivent viser comme objectif une amélioration de la mixité sociale et du cadre de vie au sein des quartiers défavorisés. En outre, celles-ci ne doivent en aucun cas se faire au détriment des habitants actuels de ces quartiers. Le groupe socialiste veut éviter tout risque de gentrification résultant en une substitution des habitants du quartier, les familles se trouvant dans des situations précaires sont remplacées par les ménages à revenus moyens.

3. Public cible

Pour le groupe socialiste, le champ d'application des politiques de logement moyen doit se concentrer sur la tranche supérieure des revenus ayant accès au logement social ou sur la tranche de revenus se trouvant juste au-dessus des plafonds d'admission au logement social. Le groupe socialiste ne compte pas pour autant remettre en question les plafonds de revenus utilisés actuellement par les différents instruments de la politique de logement moyen. L'objectif est de rappeler que la politique du logement moyen n'est pas d'aider les ménages qui ont de l'argent mais bien d'atteindre une plus grande justice sociale. Pour nous, le public cible des politiques de logement moyen comprend donc les ménages remplissant les conditions d'accès au logement social et se trouvant dans les tranches supérieures de la structure des revenus des locataires des sociétés coopératives de logement social. L'inclusion de ce type de ménages au bénéfice des politiques de logement moyen donne une perspective d'amélioration de leur cadre de vie. Il est en effet difficile pour ces ménages de quitter le logement social et ce, souvent car l'instabilité du marché privé leur fait peur. La possibilité d'acquérir un bien leur procure par contre un sentiment de réconfort et permet en outre de libérer de la place dans les logements sociaux.

4. *Aanwending van de belasting op kantoren en de stedenbouwkundige lasten*

Wij nemen het debat rond de aanwending van de belasting op kantoren niet serieus. De socialistische fractie is echter wel voorstander van een analyse van de middelen die de gemeenten aan huisvesting besteden ten opzichte van de inkomsten uit deze sector. Er moet uiteraard een onderscheid gemaakt worden tussen de middelen die de gemeenten besteden aan woningen die volgens de voorwaarden voor sociale huisvesting verhuurd worden en woningen die volgens de voorwaarden voor een middelgrote woning verhuurd worden.

De socialistische fractie beschouwt de stedenbouwkundige lasten als een uitstekend instrument voor de ontwikkeling van de middelgrote woningen, want de lasten worden immers gebruikt voor het creëren van nieuwe woningen. Zo wordt voorkomen dat de oorspronkelijke bewoners hun wijk moeten verlaten. Stedenbouwkundige lasten worden ook gebruikt om projectontwikkelaars in te schakelen voor de verkoop van woongebouwen, zodat die woningen van een behoorlijke kwaliteit zijn.

5. *Verband tussen het huisvestingsbeleid en het fiscaal beleid*

De registratierechten en de onroerende voorheffing maken het Brusselse Gewest interessant. De socialistische fractie is echter van mening dat die kwesties onder de bevoegdheid van de Commissie voor de financiën en de Regering vallen en niet onder de bevoegdheid van de Commissie voor de huisvesting.

ECOLO

Wij willen het vaststellen van een beleid voor de middelgrote woningen aangrijpen om het huisvestingsbeleid van het BHG te reorganiseren.

Vaststellingen

De expansie van de vastgoedmarkt aan het einde van de jaren 80 en de daaropvolgende lineaire stijging van de vastgoedprijzen heeft de huisvestingsproblematiek in het BHG grondig gewijzigd. Veel gezinnen hebben geen toegang tot woningen; andere gezinnen die daarmee vroeger geen problemen ondervonden, hebben die nu wel. Nu vinden alleen de gezinnen met een hoog inkomen of persoonlijke bronnen van inkomsten nog gemakkelijk een woning. De middenklasse van Brussel verlaat bovendien de stad en zoekt in de rand een woning die aan haar eisen voldoet en die ze met haar inkomen kan betalen.

4. *Mobilisation de la taxe sur les bureaux et des charges d'urbanisme*

Pour nous, la question relative à l'affectation de la taxe sur les bureaux constitue un faux débat. Le groupe socialiste est néanmoins partisan d'une analyse des moyens que les communes consacrent au logement par rapport aux recettes issues de ce secteur. Il est bien sûr nécessaire de faire une distinction entre les moyens que les communes consacrent d'une part aux logements loués aux conditions du logement social et d'autre part, aux logements loués aux conditions du logement moyen.

Les charges d'urbanisme sont par contre perçues par le groupe socialiste comme un excellent instrument pour le développement du logement moyen. En effet, elles sont synonymes de création de nouveaux logements. On évite donc le risque de substitution des populations originelles. En outre, les charges d'urbanisme associent le promoteur immobilier à la vente des bâtiments consacrés au logement, ce qui permet de garantir une certaine qualité des logements.

5. *Liens entre les politiques de logement et les politiques fiscales*

Les droits d'enregistrement et le précompte immobilier ont des implications non négligeables sur l'attractivité de la Région de Bruxelles-Capitale. Néanmoins, le groupe socialiste estime que ces questions sont du ressort de la Commission finances et du Gouvernement et non de la commission logement.

ECOLO

La définition d'une politique du logement moyen doit être pour nous l'occasion de restructurer la politique du logement de la RBC.

Constats

Le boom immobilier de la fin des années 80 et l'augmentation linéaire depuis lors des prix de l'immobilier ont modifié en profondeur la problématique du logement en RBC. L'accès au logement est devenu impossible pour bon nombre de ménages et difficile pour d'autres qui, par le passé, ne rencontraient aucun problème. Aujourd'hui, seuls les ménages disposant de revenus élevés ou de ressources personnelles peuvent encore accéder au logement sans difficulté. Par ailleurs, Bruxelles continue à voir s'éroder sa classe moyenne qui cherche en périphérie un logement conforme à ses aspirations et compatible avec ses revenus.

Doelstellingen

Prijsbeheersing.

Groter aanbod van openbare woningen.

Verhoging van de middelen.

Voor iedereen een degelijke woning tegen een redelijke prijs.

Gezinnen met een middeninkomen in Brussel houden.

Verbreding van de belastinggrondslag.

Meer mensen in staat stellen een eigen woning te kunnen verwerven.

Wij spreken voortaan dus over een sociaal huisvestingsbeleid, een beleid voor alle Brusselaars die nu moeilijk een woning kunnen vinden. De bestaande en toekomstige hulpmiddelen moeten dus een nieuwe inhoud krijgen met het oog op deze doelstelling.

Afgezien van de prijsbeheersing, wat een federale bevoegdheid is, moet het Gewest het aanbod van openbare woningen aanzienlijk vergroten. Zolang dat nog niet het geval is, zijn wij voorstander van een verhoging van de middelen die aan de SWB's en het Fonds toegekend worden.

Onze doelgroep bestaat uit gezinnen met een inkomen dat lager is dan het achtste deciel. Wij maken een onderscheid tussen de hulpmiddelen voor de inkomens lager dan het achtste deciel en de hulpmiddelen die uitsluitend bestemd zijn voor de inkomens die lager zijn dan het vijfde/zesde deciel.

Hulpmiddelen

| Hulpmiddel | Tot her 5/6de decile | Tot het 8ste |
|------------------------|----------------------|--------------|
| Sociale huisvesting | JA | NEE |
| SWB's | JA | NEE |
| Leningen van het Fonds | JA | JA |
| Gemeentewoningen | JA | JA |
| GOMB | JA | JA |

Doelstellingen voor de hulpmiddelen

De sociale huisvesting moet allereerst gereorganiseerd worden en vervolgens moeten er meer middelen voor vrijgemaakt worden binnen de huidige begrotingslimieten, overeenkomstig de Algemene Beleidsverklaring, dat wil zeggen gespreid over de stad.

Objectifs

Maîtrise des prix.

Augmentation de l'offre publique.

Augmentation des moyens.

Un logement décent pour tous à un prix accessible.

Fixer des ménages aux revenus moyens.

Elargir notre assiette fiscale.

Favoriser l'accès à la propriété.

Notre constat nous amène à parler désormais d'une politique sociale du logement, soit une politique qui concerne l'ensemble des Bruxellois qui rencontrent aujourd'hui des difficultés pour se loger. Les instruments existants et à venir doivent donc être repensés à la lumière de cet objectif.

Outre la maîtrise des prix, qui relève du fédéral, la Région doit augmenter considérablement l'offre de logements publics. D'ici là, nous préconisons une augmentation des moyens alloués aux AIS et au Fonds.

Notre public cible est constitué des ménages dont les revenus sont inférieurs au 8^{ème} decile. Nous distinguons toutefois les outils destinés aux revenus inférieurs au 8^{ème} decile des outils destinés exclusivement aux revenus inférieurs au 5/6^{ème} decile.

Outils

| Outil | Jusqu'au 5/6ème decile | Jusqu'au 8ème |
|----------------------|------------------------|---------------|
| Logement social | OUI | NON |
| Les AIS | OUI | NON |
| Les prêts du Fonds | OUI | OUI |
| Le parc des communes | OUI | OUI |
| La SDRB | OUI | OUI |

Objectifs pour les outils

Le logement social doit être tout d'abord rénové et ensuite augmenté dans les limites budgétaires actuelles, et ce conformément à la Déclaration de politique générale c.-à-d. dispersés dans le tissu urbain.

De SWB's moeten meer middelen krijgen. Om ervoor te zorgen dat ze over het hele BHG gespreid worden, moet het Gewest het aandeel van de SWB's in de huur verhogen voor de woningen die in « dure » wijken gelegen zijn.

De leningen van het Fonds voor de huisvesting moeten verhoogd worden. Er mag geen enkele geografische grens gesteld worden.

De gebouwen en gronden van het Gewest, de gemeenten en de OCMW's moeten aangewend worden voor een sociaal huisvestingsbeleid in het hele BHG. De gewestelijke Grondregie kan dit concreet gestalte geven en de gemeenten en de OCMW's die geen eigen Grondregie hebben, helpen.

De GOMB moet zich uitsluitend richten op het centrum en de vervallen wijken waar een herstructurering van het stadswefsel zich opdringt. De inkomensvoorwaarden moeten versoepeld worden en de woningen moeten uitsluitend de eigenaars/bewoners zelf ten goede komen.

Middelen

De Ecolofractie heeft een voorstel van resolutie ingediend om te onderzoeken of de volgende bronnen van inkomsten aangewend kunnen worden voor een sociaal huisvestingsbeleid en een beleid voor de middelgrote woningen :

- gronden en gebouwen van het Gewest, de gemeenten en de OCMW's;
- stedenbouwkundige lasten;
- belasting op de leegstaande gebouwen;
- kantoorbelasting.

Die middelen zouden vrijgemaakt kunnen worden in het kader van « Huisvestingscontracten » tussen de gemeenten en het Gewest, waarin het Gewest de gemeente bepaalde, met name praktische oplossingen aanbiedt, te weten het feit dat de gemeenten een beroep kunnen doen op een gewestelijke Grondregie in het kader van operaties in verband met gemeentelijk vastgoed.

cdH

1) De eerste bedenking die ik heb, gaat over het begrip middelgrote woning zelf. Dat begrip is op zichzelf al verwarrend omdat het niet veel wil zeggen. Wordt het begrip middelgrote woning afgemeten tegen de sociale woning of tegen de grote woning ? In ieder geval is de benaming middelgrote woning slecht gekozen. Ik zou liever spreken over een geconventioneerde woning.

Les moyens des AIS doivent être augmentés. Afin d'assurer leur répartition sur l'ensemble du territoire de la RBC, la Région doit augmenter l'intervention des AIS dans le loyer des logements situés dans les quartiers « chers ».

Les prêts du Fonds du logement doivent être augmentés. Aucune limite géographique ne peut être fixée.

Le parc immobilier et foncier de la Région, des communes et CPAS doit être mis au service d'une politique sociale du logement sur tout le territoire de la RBC. La Régie foncière régionale pourra servir d'opérateur et sera donc à la disposition des Communes et CPAS qui n'ont pas de Régie foncière.

L'action de la SDRB doit être exclusivement concentrée dans le centre et les quartiers dégradés qui nécessitent une restructuration du tissu urbain, les conditions de revenus doivent être revues à la baisse et les logements doivent bénéficier exclusivement à des propriétaires occupants.

Moyens

Le groupe Ecolo a déposé une proposition de résolution qui vise à examiner la possibilité de mobiliser au profit d'une politique sociale du logement et d'une politique du logement moyen les ressources suivantes :

- propriétés foncières et immobilières de la Région, des communes et CPAS;
- charges d'urbanisme;
- taxe sur les immeubles à l'abandon;
- taxe sur les bureaux.

Cette mobilisation se ferait dans le cadre de « Contrats logement » entre les communes et la Région, au terme desquels la Région mettrait à la disposition des communes certains moyens, notamment pratiques, à savoir la possibilité pour les communes d'avoir recours à une Régie foncière régionale pouvant servir d'opérateur dans des opérations immobilières sur des biens communaux.

cdH

1) La première réflexion que j'aimerais aborder consiste en la notion même du logement moyen. Cette notion prête à confusion à la base car elle ne veut pas dire grand chose. L'appellation logement moyen vient-elle en opposition au logement social ou en opposition au logement supérieur ? En tout état de cause, la notion de logement moyen est impropre. Je préférerais parler de logement conventionné.

2) Wat is een geconventioneerde woning? Dat zou een woning zijn waarvoor een overeenkomst is gesloten tussen de overheid en particulieren, met dien verstande dat de woning bestemd is voor bepaalde personen met een inkomen dat een vastgestelde inkomensgrens niet overschrijdt.

Het is de bedoeling om een aangepast beleid uit te stipelen voor personen met een inkomen uit werk, maar die zonder overheidssteun geen onroerend goed zouden kunnen verwerven zonder dat hun levensstandaard er drastisch op achteruit gaat. In het kader van een beleid waarvoor overheidsmiddelen worden vrijgemaakt, moet mijns inziens voorrang gegeven worden aan het bouwen van woningen aangezien zowel voor de bouwprijzen per m² als voor de oppervlakte plafonds bepaald zijn.

3) Een goede maatstaf voor de bepaling van de tegevoetkomst in de aankoop van een woning, zijn de percentages die het Woningfonds toepast.

Ik wil ook enkele bedenkingen maken bij de te herwaarden wijken :

- de GOMB moet zich blijven richten op de moeilijke zones,
- wij blijven vasthouden aan het principe van de ordonnantie betreffende de middelgrote woningen, die overal toegepast moet kunnen worden. Eens te meer rijst echter het welbekende probleem van het verkregen voordeel, dat naar gelang van de grondwaarde sterk verschilt van iemand in Molenbeek of Sint-Pieters-Woluwe. Wanneer het goed doorverkocht wordt, kan een terugbetaling van de grondquotiteit (nominale waarde ? huidige waarde ?) overwogen worden.
- Wat in dit geval te denken van een eventuele terugbetaling van de rente in geval van steun van het Woningfonds ?

In verband met het tweede punt, namelijk het te maken onderscheid volgens de inkomenscategorieën om voor de huisvesting in aanmerking te komen of volgens de zone, mag men niet vergeten dat de verbetering van de toegang tot de huisvesting afhangt van maatregelen die gecumuleerd kunnen worden. Het bestaan van inkomensstabellen, al dan niet in functie van de zone, stelt dus a priori geen probleem voor zover ze aangepast kunnen worden volgens de ontwikkeling van de inkomens, de markt en de rentevoeten.

4) Er moet ook een bedenking gemaakt worden bij het probleem of het toegangsinkomen van vóór het investeringsjaar in aanmerking moeten worden genomen. We denken in dit verband aan het aantal personen met een laag inkomen dat van de GOMB een woning gekocht heeft. Afgezien van de traditionele factoren – financiële steun van de familie – is gebleken dat de aankoop van een woning een inkomen vereist waarmee de lening en de bijkomende kosten voor de installatie kunnen worden bekostigd.

2) Qu'est-ce que le logement conventionné ? Cela serait un logement faisant l'objet d'une convention entre le public et le particulier. Etant entendu que le logement serait réservé à certaines personnes ne dépassant pas un certain plafond de revenu.

Il s'agirait de mettre sur pied une politique adaptée pour des personnes ayant des revenus du travail mais qui, sans aide des pouvoirs publics, ne pourraient acquérir un bien immobilier sans une baisse importante de leur niveau de vie. Dans le cadre d'une politique mobilisant des moyens publics, la priorité doit, me semble-t-il, être donnée dans le secteur de la construction dont tant les prix de la construction au m² que les surfaces sont plafonnés.

3) En ce qui concerne l'aide à l'acquisition de bien construits, l'aide via les taux pratiqués par le Fonds du logement constitue une bonne référence.

En ce qui concerne les quartiers à promouvoir, quelques réflexions :

- l'action de la SDRB doit continuer à ne se concentrer sur des zones difficiles,
- nous restons attachés au principe de l'ordonnance logement moyen, qui doit pouvoir s'appliquer partout. Se pose toutefois – ce n'est pas nouveau – le problème de l'avantage acquis, qui par le biais de la valeur terrain, est très différent selon qu'on se trouve à Molenbeek ou à Woluwe-St-Pierre. En cas de revente du bien, on pourrait envisager un remboursement de la quotité terrain (valeur nominale ? actualisée ?),
- quid dans ce cas d'un éventuel remboursement de l'intérêt bonifié en cas d'intervention du Fonds du logement ?

En réponse à la deuxième question, à savoir les distinctions à opérer selon les catégories de revenus dans l'accès au logement ou les distinctions à opérer en matière de zone, il convient de garder à l'esprit que la promotion de l'accès au logement est liée à un ensemble de mesures qui sont susceptibles d'être cumulées. L'existence d'une grille de revenus et/ou en fonction de zones, ne pose donc a priori pas de problème si elle est révisable en fonction de l'évolution des revenus, du marché, des taux d'intérêt.

4) Une réflexion s'impose sur le problème de la prise en compte des revenus d'accès qui sont antérieurs à l'année de l'investissement. Cfr le nombre de personnes acquéreurs à la SDRB et qui ont des revenus faibles. Outre les facteurs traditionnels – aide de la famille – il apparaît que l'acquisition implique des revenus qui permettent la prise en charge tant des remboursements hypothécaires que des frais annexes d'installation.

5) Moeten de hulpmiddelen voor het overheidsbeleid meerdere doelstellingen tegelijkertijd blijven nastreven? Ik heb daar geen enkel bezwaar tegen zelfs als de overheid een bepaald beleidsaspect voorrang wil geven en dat ipso facto gevolgen heeft voor andere aspecten. Ik verklaar mij nader : als bepaalde personen wél in aanmerking komen voor huisvesting, worden er niet alleen meer woningen aangeboden en worden de marktprijzen ten opzichte van de privé-investeerders geregulariseerd, maar worden bepaalde wijken ook weer gerenoveerd als ervoor gekozen wordt de goedkope woningen te promoten, enzovoort. Mijns inziens staan verschillende beleidsaspecten dus duidelijk met elkaar in verband.

6) Hoe kunnen gemeentelijke middelen vrijgemaakt worden om de doelstellingen van het gewestelijke beleid te verwezenlijken? Ik wijs hieromtrent nogmaals op ons voorstel om alle grondreserves van de gewestelijke overheden aan te wenden om een groter aanbod van beschikbare woningen te kunnen garanderen. Het voorstel « Lemaire » is een goed voorbeeld van de verkoop op basis van bestekken om de woningproductie te kunnen verwezenlijken.

7) gebruik van de kantoorbelasting: ik wijs in dit verband op de bestaande omzendbrief betreffende het gebruik van de toegenomen inkomsten uit de kantoorbelasting, die niet in alle gemeenten wordt toegepast. De stedenbouwkundige lasten moeten uiteraard uitsluitend ten goede komen aan de woning.

MR

Inleiding

Het vraagstuk van de middelgrote woningen is een van de prioriteiten van deze regering. Volgens de regeringsverklaring van juli 1999 zal het Gewest onder meer in samenwerking met de GOMB een actief beleid voeren op het vlak van de middelgrote woningen om een bevolking met middelgrote inkomsten in het hele Gewest te behouden of er terug te brengen, met bijzondere aandacht voor de jonge gezinnen met kinderen.

Volgens de MR-fractie is het beleid inzake middelgrote woningen noodzakelijk omdat het ernaar streeft dat een bevolkingsgroep met middelgrote inkomsten zich metterwoon in Brussel vestigt. Het zijn immers die inkomstencategorieën die de grootste bijdrage leveren aan de financiën van het Brussels Gewest en het aldus mogelijk maken een beleid te voeren dat aan alle Brusselse bevolkingsgroepen en met name aan de zwaksten ten goede komt.

De meeste gezinnen die Brussel verlaten gezinnen, zijn immers gezinnen die over inkomsten beschikken die hoger liggen dan het gemiddelde omdat de meeste van die gezinnen over twee inkomsten uit arbeid beschikken. Die situatie doet problemen rijzen op economisch en milieuvlak.

5) Les instruments de la politique publique doivent-ils continuer à viser plusieurs objectifs en même temps ? Je n'y vois aucune objection, même si la politique publique peut donner priorité à telle ou telle politique, les répercussions se feront sentir *ipso facto* dans les autres domaines. Je m'explique : si on favorise l'accès au logement pour certaines personnes, on développe l'offre de logement et on régule donc les prix du marché par rapport aux investisseurs privés, mais on réhabilite également certains quartiers si l'on choisit de promouvoir des logements bon marché et ainsi de suite. Il y a donc à mon sens une inter-relation évidente entre différentes politiques.

6) Comment les moyens des communes peuvent-ils être mobilisés pour servir les objectifs de la politique régionale ? A cet égard je rappellerai notre proposition de mobiliser toute les réserves foncières des pouvoirs publics régionaux en vue d'assurer l'augmentation de l'offre des logements disponibles. La proposition « Lemaire » est un bon exemple, qui permet la vente avec cahiers des charges en vue de réaliser l'objectif de la production de logements.

7) mobilisation de la taxe sur les bureaux : sur ce point, je rappelle la circulaire existante relative à l'utilisation des accroissements de recettes liés au produit de la taxe sur les bureaux et qui n'est pas appliquée dans toutes les communes. Quant aux charges d'urbanisme, le logement doit en être bien sûr le bénéficiaire exclusif.

MR

Préambule

La problématique du logement moyen est une des priorités de ce Gouvernement. En effet, la déclaration gouvernementale de juillet 1999 stipule que « La Région, en collaboration entre autres avec la SDRB, mènera une politique active sur le plan du logement moyen en vue de maintenir ou de ramener une population à revenus moyens dans l'ensemble de la région, avec une attention particulière pour les jeunes familles avec enfants ».

Pour le Groupe MR, la politique du logement moyen est nécessaire car elle consiste à attirer et à fixer à Bruxelles une tranche de la population disposant de revenus moyens. En effet, ce sont ces catégories de revenus qui participent majoritairement aux finances de la Région bruxelloise, et de ce fait permettent de mener des politiques qui bénéficieront à toutes les tranches de la population bruxelloise et en particulier les plus faibles.

On constate que la plupart des ménages qui quittent Bruxelles sont des ménages disposant de revenus supérieurs à la moyenne, parce que la plupart de ces ménages disposent de deux revenus du travail. Cette situation n'est pas sans poser des problèmes à la fois économiques et environnementaux.

Eenzijds gaan door het vertrek van die categorie van inwoners belastingontvangsten verloren voor al onze gemeenten, waarvan de financiële middelen sneller afnemen dan de inwoners. De belastingdruk wordt dan groter omdat de lasten worden gedragen door een kleiner aantal belastingplichtigen. Anderzijds neemt de milieuhinder toe als gevolg van het pendelverkeer of verloederen de gebouwen,...

Daarom is het noodzakelijk dat deze categorie van gezinnen zich metterwoon in Brussel vestigt. Daarom moeten wij voorrang geven aan eigendomsverwerving. Mensen met middelgrote inkomsten moeten in staat worden gesteld een pand te kopen in ons Gewest want het gaat om een duurzaam woningbeleid, dat ervoor zal zorgen dat verschillende generaties van inwoners zich in ons Gewest vestigen.

Het feit dat die gezinnen een grotere woning willen kopen die voldoet aan de behoeften van het gezin is vaak bepalend voor hun beslissing om te vertrekken. In Brussel is er op de woningmarkt echter een tekort aan eengezinswoningen. (Het gebeurt overigens vaak dat individuele woningen worden opgedeeld in kleine wooneenheden. Om die kwaal te bestrijden, is de MR-fractie blij dat de resolutie tot oprichting van een observatorium voor de huisvesting in de plenaire vergadering eenparig is goedgekeurd.)

Op welke doelgroep moet het beleid inzake middelgrote woningen gericht zijn ?

Voor de MR-fractie moet het beleid inzake middelgrote woningen focussen op de koopmarkt en het de gezinnen met inkomsten tussen 37.185 euro en 62.000 euro (tussen 1,5 miljoen Belgische frank en 2,5 miljoen Belgische frank) mogelijk maken een woning te kopen.

Voor de grensgevallen of voor de categorieën net boven de maximumgrens van de inkomsten om in aanmerking te komen voor een sociale woning, heeft de MR een voorstel van ordonnantie ingediend tot invoering van een regeling van woningcheques, die het mogelijk zal maken die bevolkingsgroep ter hulp te komen. Het is nu dus van essentieel belang om middelen uit te trekken om een beleid te voeren om de gezinnen met een grotere draagkracht terug naar de stad te doen komen.

Wat zijn de middelen van ons beleid ?

- Vooreerst beschikt het Gewest met de GOMB reeds over een uitstekend middel ter ondersteuning van het beleid inzake middelgrote woningen. De MR-fractie wenst dat de subsidies die aan deze maatschappij worden verleend worden uitgebreid om de maximuminkomsten om in aanmerking te komen voor haar woningen op te trekken en haar in staat te stellen haar aanbod van woningen uit te breiden.

D'une part, l'exode de cette catégorie d'habitants fait subir une perte de recettes financières à l'ensemble de nos communes qui voient leurs ressources financières diminuer plus rapidement que les habitants. La fiscalité devient alors plus lourde puisque les charges sont supportées par un nombre plus restreint de contribuables. D'autre part, d'un point de vue environnemental, on assiste à un accroissement des nuisances, qu'elles soient dues au trafic des navetteurs ou à la dégradation de bâtiments, ...

C'est pourquoi, il est nécessaire de fixer cette catégorie de ménages à Bruxelles. Pour cela, nous devons donner la priorité à la propriété. Il faut permettre aux revenus moyens d'acquérir un bien immobilier dans notre région car il s'agit d'une politique de logement durable qui fixera plusieurs générations d'habitants sur notre territoire.

Le départ de ces ménages est le plus souvent conditionné par la volonté de devenir propriétaire, d'acquérir un logement plus grand qui puisse satisfaire aux besoins de la famille. Or, à Bruxelles, il existe sur le marché immobilier un déficit de maisons unifamiliales. (Il n'est d'ailleurs pas rare de voir des maisons individuelles morcelées en petits logements. Afin de lutter contre cette pratique, le Groupe MR se félicite du vote à l'unanimité en séance plénière de la résolution visant à créer un Observatoire du Logement).

A qui doit s'adresser la politique de logement moyen ?

En ce qui concerne le Groupe MR, la politique de logement moyen doit se centrer sur le marché acquisitif et en faciliter l'accès aux ménages dont les revenus sont compris entre 37.185 euros et 62.000 euros (entre 1,5 million de francs belges et 2,5 millions de francs belges).

Pour les catégories qui se situent à la limite ou juste au-dessus des plafonds de revenus d'accès au logement social, le MR a déposé une proposition d'ordonnance instaurant un système de chèques-logement qui permettra de venir en aide à cette tranche de la population. Il est donc essentiel maintenant de dégager les moyens d'une politique de retour en ville des ménages à plus forte capacité contributive.

Quels sont les moyens de notre politique ?

- Avant toute chose, la Région dispose déjà dans le chef de la SDRB, d'un outil solide de soutien à la politique du logement moyen. Le Groupe MR souhaite que les subsides accordés à cette société soient étendus afin de permettre à celle-ci de revoir à la hausse les plafonds d'accès à l'acquisition de ses logements et lui permettre d'augmenter davantage son offre de logement.

- In dit opzicht moeten ook de subsidies aan het Woningfonds worden verhoogd.
- De MR-fractie wil tevens dat het woningbeleid en het beleid van de wijkovereenkomsten worden gecoördineerd. Thans is de uitvoeringsgraad van de programma's in het kader van de wijkcontracten onvoldoende. Door dit beleid en het beleid inzake huisvesting met elkaar te coördineren, zou het mogelijk zijn aanzienlijke middelen te besteden in bepaalde oude wijken. In samenwerking met de GOMB zouden er bijvoorbeeld nieuwe middelgrote woningen tot stand kunnen worden gebracht. De MR stelt tevens voor dat dit geld wordt toegekend in de vorm van premies aan particuliere eigenaars die hun gebouw zouden rooveren en die hiermee de aanzet zouden geven tot de renovatie van de hele wijk.
- Afgezien van het beleid van de wijkovereenkomsten, hebben wij ons verzet tegen de vaststelling van regelingen voor steun die verschilt naar gelang van de wijken en zones van het Gewest. Wij willen immers de vrije keuze laten aan elke burger om zich te vestigen waar hij wil. Elk gezin moet kunnen kiezen voor de gemeente of de wijk die het verkiest en dezelfde voordelen of premies genieten, onverschillig de vestigingsplaats.

De MR-fractie steunt elk initiatief dat de toegang tot de eigendom mogelijk maakt omdat dit de vrucht is van de arbeid en het sparen gedurende een heel leven en omdat dit niet 'gestolen' is maar een essentieel element is van stabiliteit en sociale cohesie.

- Dans le même ordre d'idée, les subsides au Fonds du Logement doivent également être revus à la hausse.
- Le Groupe MR entend également que soit mise en place une approche coordonnée de la politique du logement avec la politique des Contrats de quartiers. Actuellement, le taux d'exécution des programmes « Contrats de quartier » est insuffisant. Décloisonner cette politique et celle du logement, permettrait d'affecter des moyens substantiels dans certains quartiers anciens de Bruxelles. Par exemple, en collaboration avec la SDRB, de nouveaux logements moyens pourraient être créés. Mais aussi, le MR propose que cet argent soit attribué sous forme de primes à des propriétaires privés qui renouvelleraient leur bâtiment et qui, grâce à leur impulsion, engendreraient un effet de rénovation du quartier tout entier.
- Par contre, en dehors de la politique des « Contrats de quartier », nous sommes opposés à la fixation de systèmes d'aides distinctes en fonction des différents quartiers et zones de la Région. En effet, nous voulons laisser le libre choix à chaque citoyen de s'établir où il le désire. Chaque ménage doit pouvoir opter pour la commune ou le quartier de son choix, en bénéficiant des mêmes avantages et primes et ce, quel que soit le lieu d'établissement.

Le Groupe MR soutient toute initiative permettant l'accès à la propriété parce qu'elle est le fruit du travail et de l'épargne de toute une vie, et que, loin d'être du « vol » elle est un élément essentiel de stabilité et de cohésion sociale.

Bijlagen

Bijlage 1

BESTEK

voor een studie over de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

I. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Opdrachtgever

De opdrachtgever is de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, waarvan de kantoren zijn gelegen Eikstraat 22, Brussel en met als postadres 1005 Brussel.

2. Doel van de opdracht

De opdracht bestaat erin, ter voorbereiding van een parlementair debat over de middelgrote woningen, een met cijfers gestaafde studie uit te voeren, waarin de omschrijving van het begrip « middelgrote woning » geobjectiveerd wordt.

Deze studie dient de volgende gegevens te bevatten :

- analyse van de structuur van de inkomens van de Brusselse bevolking per deciel en volgens de samenstelling van het gezin. Evolutie van deze structuur tijdens de jongste tien jaar;
- analyse van het aanbod van huur- of koopwoningen in Brussel, met inbegrip van de openbare huisvesting. Het aanbod wordt beschreven volgens, enerzijds, de typologie van de woningen en, anderzijds, de lokalisatie ervan. Evolutie van dit aanbod tijdens de jongste tien jaar;
- vergelijkende analyse van het woningaanbod en de vraag naar woningen, waarbij voor elke deciel het aantal betaalbare woningen bepaald wordt, met een uitsplitsing volgens de typologie van de woningen, de lokalisatie ervan en de samenstelling van het gezin;
- evaluatie van de vraag (per deciel van de inkomens) waaraan wordt voldaan door het gewestelijke overheidsbeleid (met name sociale huisvesting, renovatiepremies, programma's voor de renovatie van wijken, de GOMB, het Woningfonds, bijstand voor de huurders, de SWB's, de totstandbrenging van woongelegenheid via de stedenbouwkundige lasten en via de opbrengst van de kantorenbelasting, de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ⁽¹⁾, ...) en door de beleidsmaatregelen van de gemeenten (in de mate van het mogelijke).

Evolutie van de middelen in het kader van het huisvestingsbeleid van de overheid sedert de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met vermelding van de inwonerscategorieën waarvoor die middelen bestemd zijn.

- tot besluit een voorstel om de middelgrote woning te definiëren.

3. Gunningswijze van de opdracht

De opdracht wordt bij onderhandelingsprocedure gegund.

(1) *Belgisch Staatsblad* 26 september 1991.

Annexes

Annexe 1

CAHIER DES CHARGES

relatif à la réalisation d'une étude consacrée au logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, dont les bureaux sont sis à Bruxelles, 22 rue du Chêne ; adresse postale : 1005 Bruxelles.

2. Objet du marché

L'objet du marché est de réaliser, dans le cadre de la préparation à un débat parlementaire consacré au « logement moyen », une étude chiffrée qui objective la définition de cette notion.

Cette étude devra comporter les éléments suivants :

- analyse de la structure des revenus de la population bruxelloise, par déciles et en fonction de la composition familiale. Evolution de cette structure depuis les dix dernières années;
- analyse de l'offre de logement à Bruxelles, sur le marché acquisitif et locatif, en ce compris le logement public. L'offre sera caractérisée en fonction de sa typologie d'une part et de sa spatialisation d'autre part. Evolution de cette offre depuis les dix dernières années;
- analyse comparative entre l'offre et la demande de logements, en déterminant la part du marché accessible à chaque décile de revenus, en fonction des typologies, de la spatialisation et de la composition familiale;
- évaluation de la demande couverte (par déciles de revenus) par les politiques publiques régionales (notamment le logement social, les primes à la rénovation, les dispositifs de rénovation des quartiers, la SDRB, le Fonds du logement, l'aide locative, les AIS, la production de logement via les charges d'urbanisme et via le produit de la taxe sur les bureaux, l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale ⁽¹⁾, ...) et communales (dans la mesure du possible).

Evolution de ces instruments publics depuis la création de la Région de Bruxelles-Capitale en indiquant à quelles catégories d'habitants ces instruments s'adressent.

- proposition, en guise de conclusion, d'une définition du logement moyen.

3. Mode de passation du marché

Le marché sera passé par procédure négociée.

(1) *Moniteur belge* 26 septembre 1991.

4. Voorwaarden voor de gunning van de opdracht

4.1. Offertes

De offertes moeten een gedetailleerd plan van de studie en eventueel suggesties of varianten bevatten.

4.2. Prijsbepaling

De inschrijvers moeten een totale prijs, met inbegrip van de kosten, uitgaven, taksen en belastingen, indienen. Die prijs mag niet hoger zijn dan 400.000 BEF (9.914, 74 euro) en moet uitgesplitst worden in loon- en administratiekosten.

Er is geen enkele prijsherziening toegestaan.

4.3. Procedure

De offertes moeten in drie exemplaren opgemaakt worden.

Ze worden in een dubbele envelop gestoken. De binnenste envelop wordt gesloten en draagt de vermelding « offerte voor een studie over de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ». De buitenste envelop wordt uiterlijk op maandag 9 juli 2001 gestuurd aan de heer Michel PIROTTE, secretaris-generaal van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1005 Brussel.

De offertes zullen op dinsdag 10 juli 2001 om 9.30 uur geopend worden.

4.4. Criteria voor de gunning van de opdracht

De commissie voor de huisvesting kiest de regelmatige offerte die ze het interessantst vindt na toetsing aan de volgende gelijkwaardige criteria :

- deskundigheid op het vlak van de huisvesting, kennis van de middelen in het kader van het huisvestingsbeleid van het Brussels Gewest en referenties om die kennis te staven;
- prijs volgens het aantal vereiste werkuren;
- deugdelijkheid van het plan van de studie en van de methodologie.

II. ADMINISTRATIEVE CONTRACTUELE CLAUSULES

1. Uitvoeringstermijn na de gunning van de opdracht

De studie moet uiterlijk op 30 november 2001 worden bezorgd.

2. Leveringsplaats

De leveringsplaats is het secretariaat van de Commissie voor Huisvesting, Eikstraat 22, te Brussel

3. Boeten en onkosten

Het bedrag van de onkosten en van de eventuele schadevergoeding, die te wijten zijn het feit dat de dienstverlener zijn verplichtingen niet nakomt volgens de in dit bestek gestelde voorwaarden, kan in mindering worden gebracht van de bedragen die hem verschuldigd zijn voor de in dit bestek bedoelde diensten.

4. Conditions de passation du marché

4.1. Offres

Les offres devront comporter un plan d'étude détaillé, accompagné éventuellement de suggestions ou variantes.

4.2. Détermination des prix

Les soumissionnaires remettront un prix global, charges, débours, taxes et impôts compris, ne pouvant être supérieur à 400.000 BEF (9.915,74 EUR). Ce prix doit être ventilé en fonction des frais salariaux et administratifs.

Aucune révision de prix n'est autorisée.

4.3. Procédure

Les offres doivent être établies en trois exemplaires.

Elles seront glissées dans une double enveloppe. L'enveloppe intérieure est fermée et porte la mention « offre pour la réalisation d'une étude consacrée au logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale »; l'enveloppe extérieure est adressée à M. Michel PIROTTE, Secrétaire général du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 1005 Bruxelles, pour le lundi 9 juillet 2001 au plus tard.

L'ouverture des offres aura lieu le mardi 10 juillet 2001 à 9h30.

4.4. Critères d'attribution du marché

La Commission du Logement choisira l'offre régulière qu'elle jugera la plus intéressante en fonction des critères suivants non hiérarchisés :

- compétence en matière de logement, connaissance des outils régionaux bruxellois et références pour étayer celle-ci;
- prix, en fonction du volume horaire de travail;
- pertinence du plan d'étude et de la méthodologie.

II. CLAUSES CONTRACTUELLES ADMINISTRATIVES

1. Délai d'exécution à l'attribution du marché

L'étude doit être remise au plus tard pour le 30 novembre 2001.

2. Lieu de livraison

Le lieu de livraison est le secrétariat de la Commission du Logement, 22, rue du Chêne à Bruxelles.

3. Pénalités et débours

Le montant des débours, ainsi que d'éventuels dommages et intérêts nés du fait de l'inexécution des obligations du prestataire dans les conditions fixées au présent cahier des charges, peut être imputé sur les sommes qui lui sont dues dans le cadre des services qui font l'objet du présent cahier des charges à quelque titre que ce soit.

4. Betalingswijze en geschillen

- De factuur wordt in drievoud opgemaakt en door de dienstverlener ondertekend.
- De facturen worden opgemaakt op naam en adres van de voornoemde opdrachtgever.
- Alle bepalingen van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde (BTW) zijn van toepassing.
- De Raad is niet BTW-plichtig en heeft bijgevolg geen BTW-nummer.
- De Raad is niet gebonden door de algemene verkoopvoorwaarden van de dienstverlener.
- De facturen moeten betaald worden binnen dertig dagen na ontvangst van de factuur. De factuur is pas betaalbaar nadat de opdrachtgever de geleverde diensten opgeleverd heeft.
- Bij geschillen zijn alleen de rechtbanken en gerechtshoven van Brussel bevoegd, met inbegrip van de voorzitters van de rechtbanken die in kort geding zitting houden.

5. Overeenkomst

De overeenkomst bestaat uit dit bestek samen met de inschrijving en de bijlagen, voorzover ze niet in tegenspraak is met het bestek, waarbij elke strijdige bepaling in de inschrijving nietig wordt beschouwd.

De dienstverlener moet bovendien de bijkomende waarborgen en verbintenissen naleven die vermeld worden in elk door hem gepubliceerd of ondertekend document en dat van toepassing is op deze opdracht.

De overeenkomst kan slechts gewijzigd worden met een aanhangsel dat door de twee partijen behoorlijk ondertekend is.

6. Bijzondere bepalingen

De opdracht zal gegund worden met naleving van de wet betreffende het auteursrecht en de naburige rechten (*Belgisch Staatsblad* van 27 juli 1994, Err. *Belgisch Staatsblad* van 22 november 1994) met eventuele wijzigingen.

7. Exclusiviteitsclausule

De inschrijver verbindt er zich toe de resultaten van de studie niet te verspreiden voordat de commissie voor de huisvesting haar werkzaamheden heeft afgerond.

III. BIJLAGEN

De inschrijver voegt bij zijn prijsofferte ook documentatie over de studies die hij in dat domein reeds heeft uitgevoerd, om de opdrachtgever in staat te stellen de kwaliteit van zijn werk te beoordelen.

4. Modalités de paiement et litiges

- La facture est établie en 3 exemplaires pourvue de la signature du prestataire.
- Les factures seront établies aux nom et adresse du maître de l'ouvrage figurant ci-dessus.
- Toutes les dispositions prévues par le code de la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) sont applicables.
- Le Conseil n'est pas assujéti à la T.V.A. et ne possède pas, de ce fait, un numéro d'immatriculation.
- Le Conseil n'est pas lié par les conditions générales du prestataire.
- Le délai de paiement est de trente jours après réception de la facture. La facture n'est payable qu'après réception par le maître de l'ouvrage des services fournis.
- En cas de litige, seuls sont compétents les cours et tribunaux de Bruxelles, y compris les présidents des tribunaux siégeant en référé.

5. Convention

Constitue la convention, l'ensemble formé par le présent cahier des charges, complété par la soumission avec ses annexes, pour autant que cette dernière ne soit pas contradictoire avec le cahier des charges, toute disposition contraire figurant dans la soumission étant à cet égard réputée nulle et non avenue.

Le prestataire sera en outre tenu au respect des garanties et engagements complémentaires contenus dans tout document publié ou signé par lui, et applicable au présent marché.

La convention ne pourra être modifiée que par la voie d'un avenant dûment signé par les deux parties.

6. Dispositions particulières

Le marché sera passé dans le respect des dispositions de la loi relative aux droits d'auteur et aux droits voisins (*Moniteur belge* du 27 juillet 1994; Err. *Moniteur belge* du 22 novembre 1994) avec des modifications éventuelles.

7. Clause d'exclusivité

Le soumissionnaire s'engage à ne pas divulguer les résultats de l'étude avant la fin des travaux de la Commission du Logement.

III. ANNEXES

Le soumissionnaire fera également parvenir en annexe à l'offre de prix, une documentation sur des études déjà réalisées dans ce domaine, afin de permettre au maître de l'ouvrage d'apprécier la qualité du travail.

Bijlage 2

Richtvragen om het debat van onze commissie over de woningen voor middeninkomens te structureren

Ik wens er u aan te herinneren dat onze beginvraag als volgt luidt: wat is een woning voor een middeninkomen? Deze vraag lokt onmiddellijk een andere vraag uit: wat is een middeninkomen? Uit de studie die we hebben laten uitvoeren, blijkt dat, gelet op, enerzijds, de statistische waarde van het middeninkomen (ongeveer 900.000 BEF) en, anderzijds, op het inkomensplafond om voor een middelgrote woning in aanmerking te komen (GOMB: ongeveer 2.000.000 BEF), het beleid inzake middelgrote woningen een zeer ruim toepassingsgebied heeft en bijna 50 % van de Brusselse bevolking voor een dergelijke woning in aanmerking komt.

Voorts varieert het middeninkomen sterk volgens de gemeenten en zelfs volgens de wijken.

Ten slotte is er een zeer grote diversiteit in de middelgrote woningen. Kan een eengezinswoning in Oudergem die met steun van het Woningfonds tot stand gebracht is, vergeleken worden met een appartement in een flatgebouw in een centraal gelegen wijk dat door de GOMB tot stand gebracht is?

1. De eerste vraag die we bijgevolg zouden moeten beantwoorden luidt als volgt: is dat toepassingsgebied niet te ruim en moet het niet gestructureerd worden: op welke type woning, op welke inkomens, op welk type wijk moet het beleid gericht zijn?
2. Deze vraag brengt onmiddellijk een andere vraag mee: willen we in ons beleid tot bevordering van de toegang tot middelgrote woningen een onderscheid maken tussen verschillende inkomenscategorieën en/of verschillende regelingen per zone?
3. In verband met deze eerste twee vragen moeten we voor ogen houden dat de toegang tot de huurmarkt of de toegang tot koopwoningen niet noodzakelijk betrekking heeft op dezelfde inkomenscategorieën en dezelfde types van woning en niet op dezelfde wijze beantwoordt aan een van de hoofddoelstellingen van de opeenvolgende GewOP's, namelijk bewoners in het Gewest te behouden.
4. a) ingeval alleen met de inkomens rekening zou worden gehouden,
 - moeten de inkomensplafonds opwaarts of neerwaarts herzien worden?
 - moet de overheid specifieke steun verlenen voor elk van de inkomenscategorieën (bijvoorbeeld: lagere inkomens: sociale woning; middeninkomens: Woningfonds; hogere inkomens: GOMB)?
- b) ingeval de overheidssteun volgens de zones zou moeten variëren, moeten de inkomensplafonds dan herzien worden?
5. Moet men met de middelen van het overheidsbeleid tegelijk verschillende doelen blijven nastreven: totstandbrenging van woningen, renovatie van verpauperde wijken, bebouwing van braakliggende gronden, renovatie van gebouwen, of moeten die doelstellingen los van elkaar nastreefd worden en zo ja, waarom en hoe?
6. Hoe kunnen/moeten de middelen van de gemeenten (gronden, vastgoed, sociale en technische middelen) aangewend worden om de doelstellingen van het gewestelijk beleid te verwezenlijken?
7. Hoe kunnen de kantoorbelasting en de stedenbouwkundige lasten aangewend worden om de doelstellingen van het gewestelijk beleid te verwezenlijken?

Yaron Pesztat

Voorzitter van de commissie voor de Huisvesting

Annexe 2

Questions directrices pour servir de structure au débat de notre commission sur la problématique du logement moyen

Pour rappel, notre question de départ est : qu'est-ce que le logement moyen? Question qui en appelle immédiatement une autre : qu'est-ce qu'un revenu moyen? L'étude que nous avons fait faire nous indique que si on se réfère aux valeurs statistiques du revenu moyen (environ 900.000 BEF) d'une part et au plafond de revenu le plus élevé de la politique du logement moyen (SDRB : environ 2.000.000 BEF), le champ d'action des politiques de logement moyen est extrêmement large et concerne près de 50 % de la population bruxelloise.

Par ailleurs, le revenu moyen varie fortement selon les communes voire les quartiers.

Enfin, il y a une très grande diversité dans les produits « logement moyen » : quelle commune mesure y a-t-il entre une maison unifamiliale à Auderghem produite grâce à l'aide du Fonds du Logement, et un appartement dans un immeuble d'un quartier central produit par la SDRB?

1. La première question à laquelle nous devrions donc répondre est la suivante : ce champ n'est-il pas trop large et ne faut-il pas le structurer : quel type de logement, pour quel type de revenu, dans quel type de quartier, faut-il promouvoir?
2. Cette question en amène immédiatement une autre : voulons-nous promouvoir l'accès au logement moyen en distinguant différentes catégories de revenus, et/ou en distinguant des régimes différents par zones?
3. En filigrane de ces deux premières questions, ayons à l'esprit que l'accès au marché locatif ou au marché acquisitif ne vise pas nécessairement les mêmes catégories de revenu, les mêmes types de logement et ne répond pas de la même manière à un des objectifs principaux des PRD successifs, à savoir, fixer des habitants.
4. a) Dans l'hypothèse où seuls les revenus seraient pris en compte, faut-il :
 - revoir les plafonds : - à la hausse ?
- à la baisse ?
 - que les différentes aides publiques ciblent des catégories de revenus spécifiques? (exemple : inférieur : logement social; moyen : Fonds du Logement; supérieur : SDRB)
- b) Dans l'hypothèse où il convient de moduler l'aide publique en fonction des zones, faut-il revoir les plafonds de revenus?
5. Les instruments de la politique publique doivent-ils continuer à viser plusieurs objectifs en même temps : production de logements – réhabilitation des quartiers dégradés – urbanisation de friches – rénovation du bâti, ou faut-il dissocier ces objectifs, et si oui, pourquoi et comment?
6. Comment les moyens (fonciers, immobiliers, sociaux, techniques ...) des communes peuvent-ils/doivent-ils être mobilisés pour servir les objectifs de la politique régionale?
7. Comment la taxe sur les bureaux et les charges d'urbanisme peuvent-elles être mobilisées pour servir les objectifs de la politique régionale?

Yaron Pesztat

Président de la Commission du Logement