

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW FATOUMATA SIDIBÉ

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

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

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR,

betreffende "de nieuwe bewustmakingscampagne van de SVK's om nieuwe goederen te beheren in Brussel".

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

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

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME FATOUMATA SIDIBÉ

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

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

INTERPELLATION JOINTE DE MME CAROLINE DÉSIR,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les AIS fonctionnent sur un mode de non-

huurder in dat geval begeleiding?

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

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

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

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

(Samenspraak)

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

Uit een Belgabericht van maandag 15 mei blijkt

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

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

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

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

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

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

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

(Colloques)

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

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

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

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

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

Samengevoegde bespreking

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

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

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

pour les propriétaires que pour les locataires.

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

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

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

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

Discussion conjointe

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

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

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

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

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

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

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toch zijn er twee uitzonderingen op die regel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deux exceptions ont toutefois été prévues :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

des contrats).

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

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

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

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

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

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

du loyer, conflits, etc.).

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

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

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

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

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

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

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

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

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

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

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

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

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

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

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAAG

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les incidents sont clos.

QUESTION ORALE

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

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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